

Commune de  
**NEULLES**

# Carte Communale



## PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Carte Communale	Prescription du :	Projet approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	Projet approuvé par arrêté préfectoral du :
Elaboration	26 mars 2015	20 octobre 2016	

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 20 octobre 2016

Le Maire : Catherine BEURG

REALISATION DE L'ETUDE PAR :



## Sommaire général

Introduction

**Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale  
et le cadre juridique** p. 3

Première partie

**Etat initial de l'environnement naturel, agraire et urbain** p. 7  
Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

Deuxième partie

**Analyse socio-économique et foncière** p. 28

**Synthèse des enjeux** p. 40

Troisième partie

**Le projet de Carte Communale ; choix retenus et  
évaluation environnementale** p. 43

Quatrième partie

**Recommandations architecturales et paysagères** p. 56

**Réglementation sur les coupes et défrichements** p. 62

## Introduction

# Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale et le cadre juridique

### Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale

Neulles est une commune rurale de 5,90 km<sup>2</sup> et de **153 habitants** située entre les villes de Pons et de Jonzac dans le Sud-Est de la Charente-Maritime.

La commune ne disposant pas de document d'urbanisme, elle était couverte par le Règlement National d'Urbanisme et par la règle de constructibilité limitée définies par l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme. Si des dérogations permettaient d'autoriser des constructions neuves dans des secteurs isolés, les récentes lois **ALUR** (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 13 mai 2014 et **d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt** du 13 octobre 2014, soumettent à présent ces possibilités de dérogation à l'avis de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) qui bloque de fait les constructions neuves sur des terres agricoles sans planification d'ensemble préalable. Les permis de construire étant bloqués, il devenait essentiel de se doter d'un document d'urbanisme, notamment pour permettre un confortement ponctuel de l'urbanisation et l'accueil de nouveaux habitants. La commune ne disposant pas d'équipements structurants (telle une école) ni de commerces, **elle entend simplement maintenir un rythme très modéré de constructions neuves sans porter atteinte à l'activité agricole prédominante sur le territoire communal**. C'est pourquoi la commune par délibération du 26 mars 2015 a décidé de se doter d'une Carte Communale, document adapté au rythme de son développement.

La commune étant en partie couverte par le **Site Natura 2000 « Haute Vallée de La Seugne »** de la Directive Habitat Site d'Intérêt Communautaire n°79 qui concerne la vallée du Trèfle, la Carte Communale est soumise **évaluation environnementale** conformément à l'article R. 104-15 du Code de l'Urbanisme. Le présent Rapport de Présentation contient donc les éléments définis à l'article R. 161-3 du Code de l'Urbanisme qui définit le cadre de cette évaluation environnementale.

### Le cadre juridique

#### Les lois d'aménagement et d'urbanisme :

**L'élaboration de la Carte Communale entre principalement dans le champ d'application des grandes lois suivantes :**

- la loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** (dite loi SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi **Urbanisme et Habitat** du 3 juillet 2003,
- la loi portant **engagement national pour l'environnement** dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010,
- la loi pour **l'accès au logement et un urbanisme rénové** dite loi « ALUR » du 24 mars 2014

Ces lois ont été récemment modifiées par :

- la loi **d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt** du 13 octobre 2014
- l'**ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme**
- le **Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**.

Les principes législatifs et réglementaires qui définissent la Carte Communale, son champ d'application et les conditions de son élaboration sont définis aux articles L. 160-1 à L. 160-10 et R. 161-1 à R. 163-9 du Code de l'Urbanisme.

La Carte Communale ne dispose pas d'un règlement propre, et c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique pour instruire les demandes d'occupation et d'utilisation du sol (articles L. 111.1 à L. 111-2 et R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme).

#### La réglementation en matière d'évaluation environnementale :

La Carte Communale fait l'objet **d'une évaluation environnementale globale** au titre du décret n°2005-608 du 27 mars 2005 sur les documents d'urbanisme, avec une évaluation des incidences du document d'urbanisme sur le **site Natura 2000 FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »**.

### **La compatibilité avec les documents supra-communaux :**

La Carte Communale doit être compatible avec les orientations des documents et politiques sectorielles qui concernent le territoire et plus particulièrement :

- **Le Schéma de cohérence territoriale du Pays Haute Saintonge.** Il n'y a aucun document supra communal (SCOT, PLH ...) s'imposant à la commune pour le moment. Cependant, la démarche de SCOT a été initiée par la Communauté de Communes de Haute Saintonge et le périmètre de ce document d'urbanisme a été validé par l'arrêté préfectoral n°2014-1393 du 20 juin 2014.
- **Le Schéma de Directeur de Gestion de l'Eau (SDAGE) Adour-Garonne** pour la période 210-2015 approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2009.
- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Charente** dont le périmètre a été arrêté par le préfet le 18 avril 2011.
- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Poitou-Charentes** adopté par arrêté le 3 novembre 2015 (SCRE).

### **A/ Rappel des grands principes de la Carte Communale**

#### **Article L. 161-4**

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors 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, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

#### **Article R. 161-4**

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes;

2° Des constructions et installations nécessaires :

- a) A des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- b) A l'exploitation agricole ou forestière ;
- c) A la mise en valeur des ressources naturelles.

### **B/ Extraits du Règlement National d'Urbanisme**

[Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

#### **Article R. 111-2 :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Article R. 111-4 :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article R. 111-13**

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

#### **Article R. 111-16**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

**Article R. 111-17**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**Article R. 111-26**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R. 111-27**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article R. 111-28**

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

**Article R. 111-29**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

**Article R. 111-30**

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

**C/ Les outils de protection des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique**

**Identification des éléments paysagers :**

**L'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat** permet de soumettre à autorisation (au titre d'une déclaration préalable) des travaux, installations ou aménagements non soumis à un régime d'autorisation préalable ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié **par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.**

**Article R. 421-23 :**

Modifié par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6](#)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, **de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.**

**Article L. 111-22**

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

**Cette identification institue de fait un régime de permis de démolir :**

**Article R. 421-28 :**

Modifié par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6](#)

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

**Permis de démolir :**

**L'article 57 de la loi Urbanisme et Habitat** introduit la possibilité de soumettre **au régime du permis de démolir** des périmètres préalablement définis par délibération du Conseil Municipal.

**Article R. 421-27 :**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

**Régime déclaratif des clôtures :**

Le conseil municipal peut décider par délibération du Conseil Municipal de ré-instituer un régime déclaratif pour les clôtures non agricoles (non applicable depuis la réforme du Code de l'Urbanisme du 1<sup>er</sup> octobre 2007).

**Article R. 421-12 :**

Modifié par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6](#)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

**Droit de préemption :**

**L'article 41 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003** insère, après le premier alinéa de l'**article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme**, un alinéa ainsi rédigé : « Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée ».

**Première partie**  
**Etat initial de l'environnement naturel, agraire et urbain**  
Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

<b>1. Localisation et situation</b>	<b>p. 8</b>
<b>2. Etat des lieux physique et environnemental</b>	<b>p. 9</b>
2.1. Géologie et aptitude des sols	p. 9
2.2. Topographie et hydrographie	p. 10
2.3. Les risques naturels et majeurs	p. 11
2.3.1. Constats de catastrophe naturelle	p. 11
2.3.2. Le risque inondation	p. 12
2.3.3. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux	p. 13
2.3.4. Le risque lié à la remontée de nappes phréatiques	p. 13
2.4. Les mesures de protection environnementales	p. 14
2.4.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne	p. 14
2.4.2. Zone Natura 2000	p. 15
2.4.3. La trame verte et bleue	p. 16
<b>3. Analyse des espaces bâtis, agraires et naturels</b>	<b>p. 18</b>
3.1. Les espaces bâtis	p. 22
3.2. Les vallées humides du Trèfle, du Nobla et du Mortier	p. 19
3.3. La plaine agricole et viticole	p. 23
<b>4. Architecture locale et recommandations</b>	<b>p. 24</b>
4.1. La maison saintongeaise, une architecture simple et raffinée	p. 24
4.2. Recommandations en matière de restauration	p. 25
<b>5. Histoire et patrimoine</b>	<b>p. 26</b>
5.1. Histoire de la commune	p. 26
5.2. Patrimoine remarquable et rural	p. 26

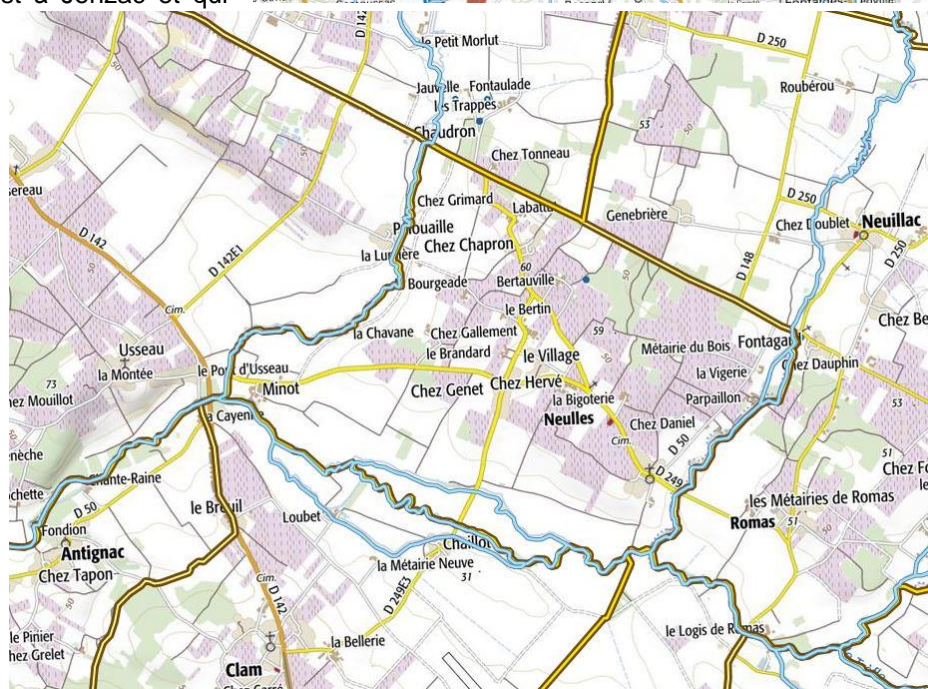
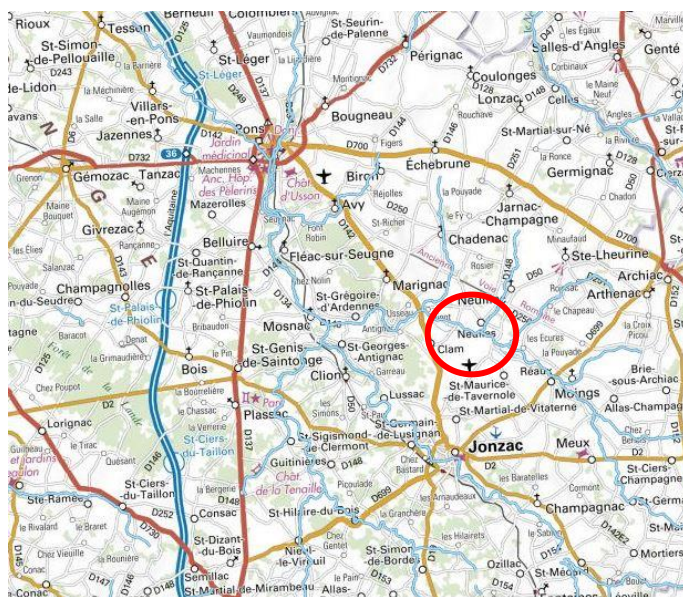
## 1. LOCALISATION ET SITUATION

La commune de Neulles est une petite commune rurale de **5,90 km<sup>2</sup>** et de **153 habitants** située au Sud-Est du département de la Charente-Maritime entre les villes de Pons au Nord et Jonzac au Sud. La commune est traversée par des petites routes départementales ; la **RD 150** qui relie la commune à Neuillac et la RD 249 E3 qui la relie à Clam.

D'un point de vue administratif, la commune appartient au **canton de Jonzac** qui regroupe 46 communes et à l'**arrondissement de Jonzac**.

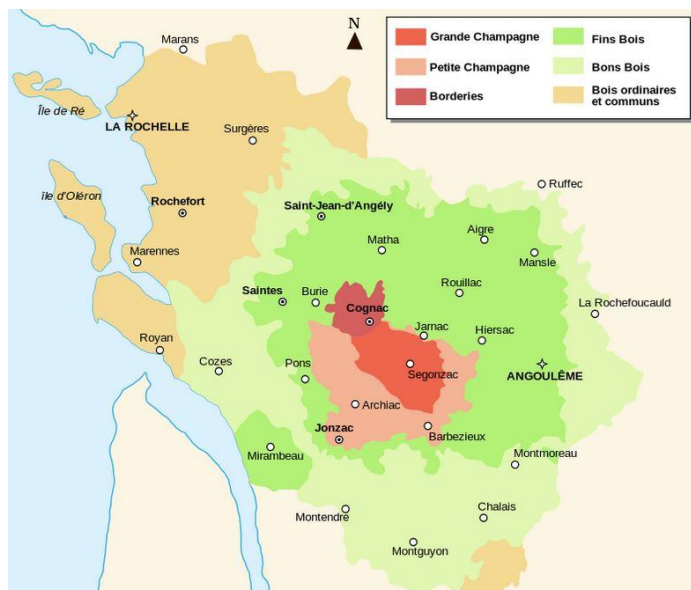
Elle appartient à la **Communauté de Communes Haute-Saintonge** dont le siège est à Jonzac et qui comprend 131 communes.

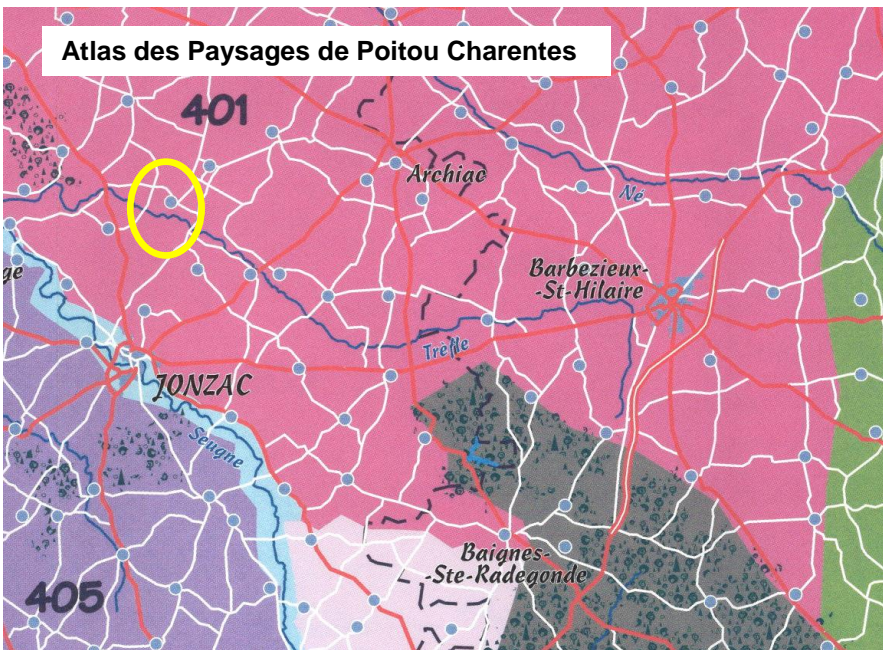
La commune est limitrophe des communes de :  
Marignac, Chadenac, Neuillac,  
Saint Germain de Lusignan et de Clam.



La commune est une terre viticole qui appartient à la zone d'appellation contrôlée des eaux de vie de Cognac du cru de **Petite Champagne** situé autour des villes de Jonzac, Archiac et Barbezieux.

Dans l'ordre d'importance des crus de cognac, la Petite Champagne est située en deuxième position, derrière la Grande Champagne. De caractéristiques proches, les cognacs de Petite Champagne sont toutefois considérés comme d'une qualité moindre. Géologiquement parlant, cette zone de production est en effet composée de couches de calcaire moins épaisses qu'en Grande Champagne.



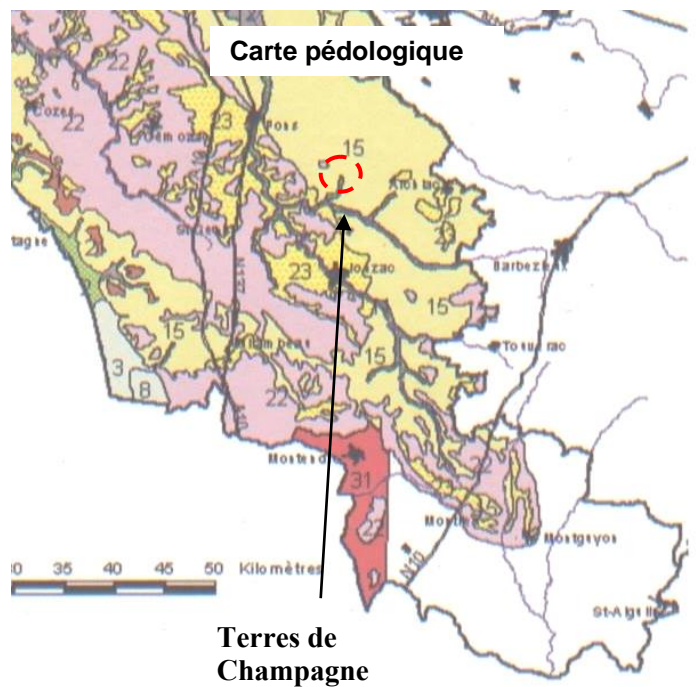
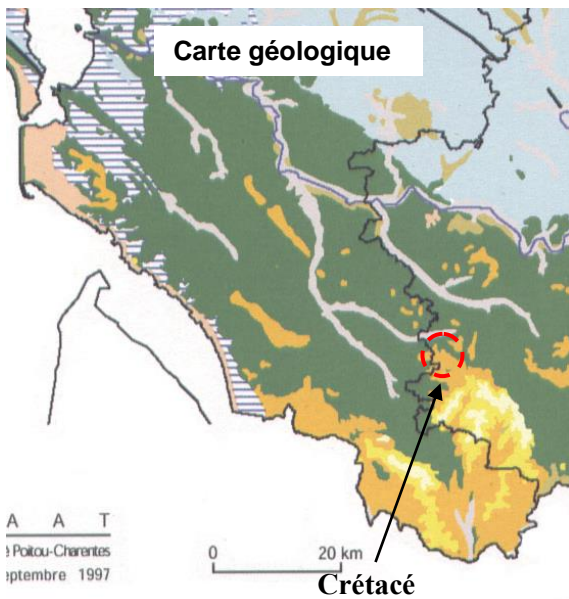


D'un point de vue des grandes entités paysagères constituant les paysages charentais et décrites par l'Atlas des Paysages de Poitou-Charentes, la commune appartient à celle de « **La Champagne Charentaise** » en terres viticoles.

« La Champagne Charentaise se démarque des entités voisines par une présence de vigne suffisamment prégnante pour devenir l'élément dominant du paysage. Sa densité atteint son apogée dans la Grande Champagne de Jonzac. Même lorsque le terroir se partage largement entre polyculture et parcelles de vigne, la sensation de se trouver au cœur d'un pays à dominance viticole est confirmée par l'architecture particulière des demeures, la présence des chais, et les panneaux publicitaires qui annoncent les dégustations-vente à la propriété. »

## 2. ETAT DES LIEUX PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

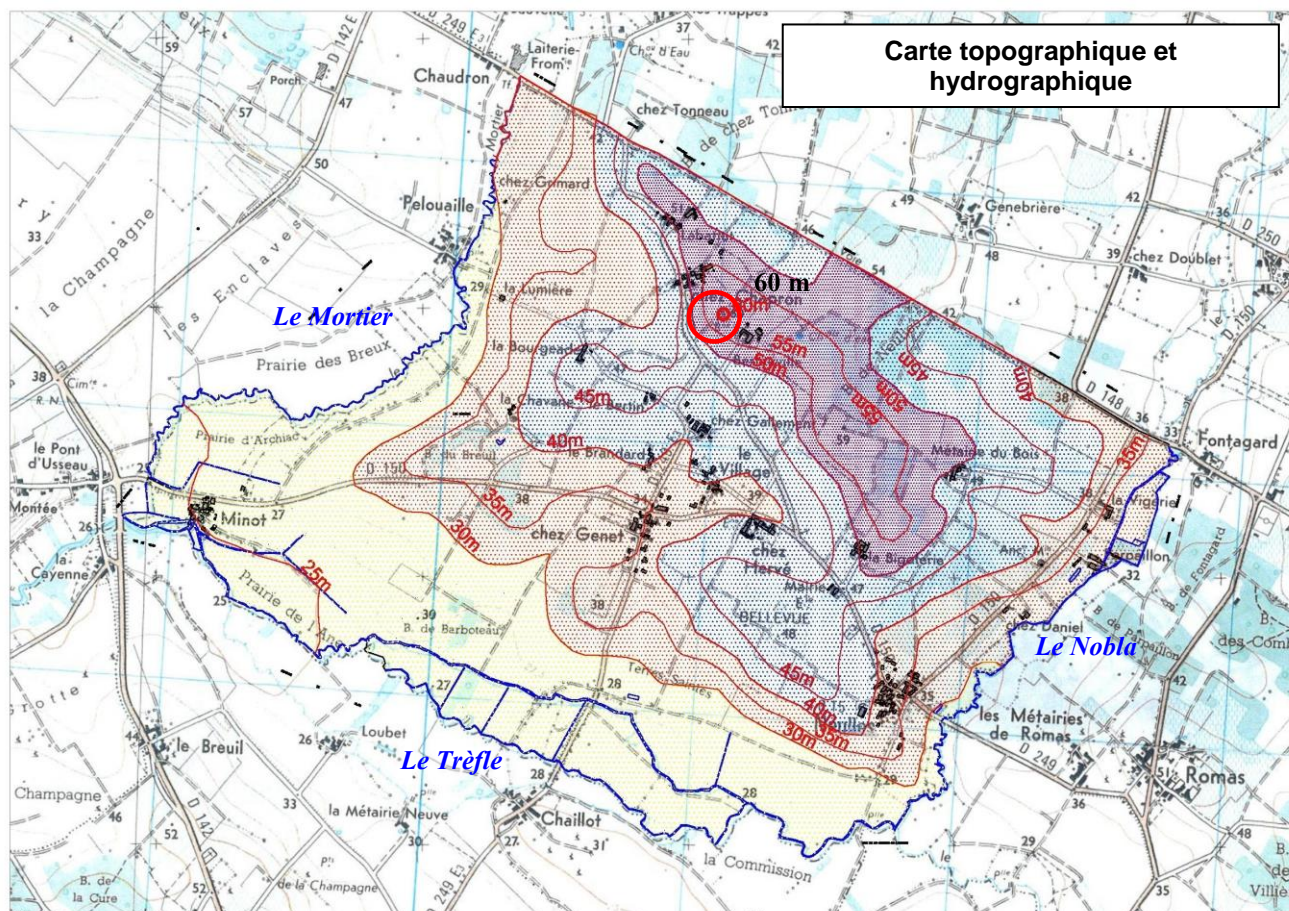
### 2.1. Géologie et aptitude des sols



D'un point de vue géologique, la commune se situe sur des formations du Crétacé (aire secondaire) du massif aquitain.

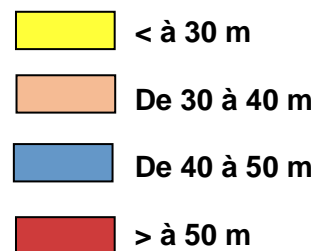
D'un point de vue pédologique, elle se situe sur des « terres de Champagne », terres calcaires (rendzines riches en carbonates et en argiles héritées du calcaire), qui permettent la culture de céréales et de vignes aptes à produire des vins de qualité.

## 2.2. Topographie et hydrographie



« Sur les terres de Champagne, le relief s'organise en une succession d'anticlinaux et de synclinaux d'orientation générale nord-ouest que l'on perçoit bien dans le paysage. Les cours d'eau principaux (Le Trèfle, La Seugne) s'inscrivent dans la logique du relief général. Leurs affluents empruntent les thalwegs transversaux creusés dans les anticlinaux. Les ripisylves qui cachent les rivières en signalent aussi la présence dans le paysage des fonds de vallées, cordons végétaux presque continus qui viennent marquer une rupture dans le paysage dominant des cultures de vignes et de céréales. Autre particularité paysagère liée au relief, les lignes de crêtes des anticlinaux (points hauts) sont également occupés dans des massifs boisés de feuillus qui viennent rompre le paysage assez ouvert de cultures et qui créent des limites visuelles au paysage. »

Source : Atlas des Paysages de Poitou-Charentes



La topographie de la commune est relativement peu marquée même si elle s'inscrit dans la logique décrite ci-dessus caractérisée par de vastes plissements du relief d'orientations Nord-Ouest / Sud-Est (succession d'anticlinaux et de synclinaux).

Ces amplitudes du relief sont par contre nettement perceptibles dans un paysage très ouvert notamment depuis les points hauts de la commune. Le coteau qui abrite le petit village d'Usseau au relief assez prononcé fait face à la commune et apporte un cadrage au paysage côté sud. Côté Nord, le relief s'accroît et donne place à des boisements de feuillus avec un point culminant à 60 m d'altitude au lieu-dit Chez Chapron où est implanté un château d'eau. La ligne de crête est marquée par le passage de l'ancienne voie romaine qui suit à la perfection l'orientation du relief et domine la plaine du Trèfle.

Le relief de la commune de Neulles est caractérisé par la convergence de trois cours d'eau que sont le **Trèfle**, le **Nobla** et le **Mortier**.

La **vallée du Trèfle**, affluent de la Seugne, occupe le point bas du synclinal qui fend une vaste plaine agricole d'Est en Ouest, rompant dans la campagne en apportant son paysage singulier marqué par une ripisylve dense, un petit maillage de haies bocagères ou petits bosquets feuillus (frênes, peupliers) entourant des prairies. Cette vallée marque le point bas de la commune avec des altitudes autour de 25 m. La rivière marque la limite sud de la commune.

La vallée du Trèfle est alimentée par deux affluents secondaires que sont les ruisseaux **du Mortier** au Nord-Ouest et celui **du Nobla** au Sud-Est. Ces deux cours d'eau marquent des talwegs secondaires d'orientation transversale par rapport à celle du Trèfle. Ils marquent des « micro relief » plus perceptibles par la végétation qui y est associées que par la topographie.

Le ruisseau du Mortier marque la limite Nord-Ouest de la commune. Seul le hameau du Minot s'insère en bordure de la vallée du Trèfle au niveau de la confluence avec le ruisseau du Mortier. Un ancien moulin à eau y est présent.

Le ruisseau du Nobla marque la limite Est de la commune. Le bourg s'inscrit en surplomb du ruisseau qui présente des débordements fréquents (voir partie risque ci-après) sans affecter pour autant d'espaces bâtis. A noter également la présence d'un ancien moulin à eau au lieu-dit Parpaillon.

### **2.3. Les risques naturels et majeurs**

Le risque sismique sur le territoire de la commune de Neulles est faible car elle se trouve dans une zone de **sismicité de 2/5**.

**7 risques majeurs potentiels** sont signalés par les services de l'état :

Inondation

Inondation - Par ruissellement et coulée de boue

Mouvement de terrain

Phénomène lié à l'atmosphère

Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)

Séisme Zone de sismicité : 2

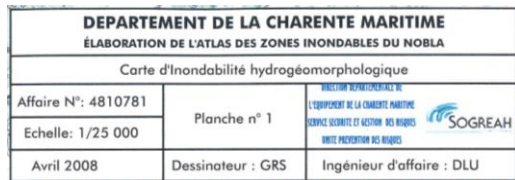
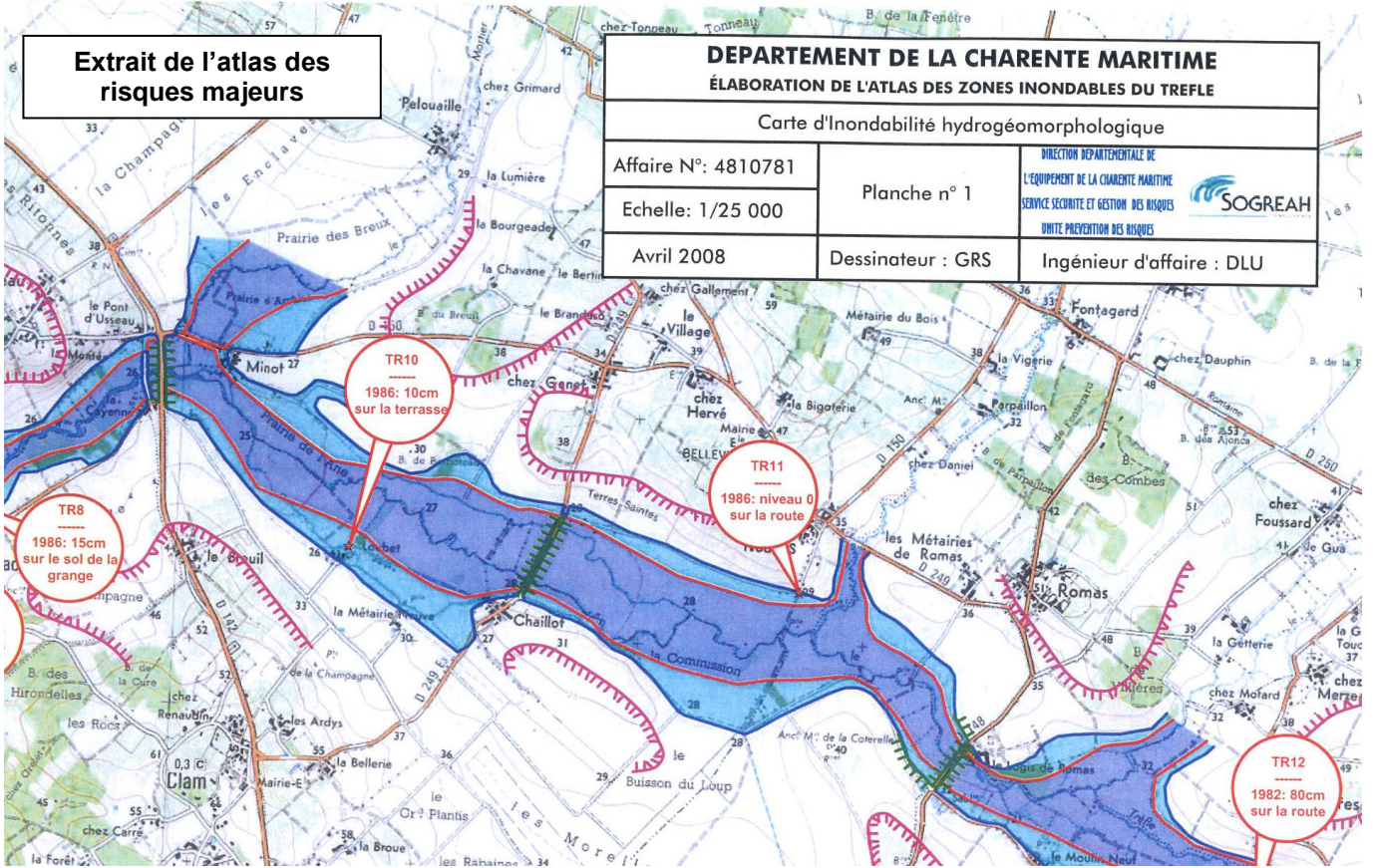
Transport de marchandises dangereuses

#### **2.3.1. Constats de catastrophe naturelle**








Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

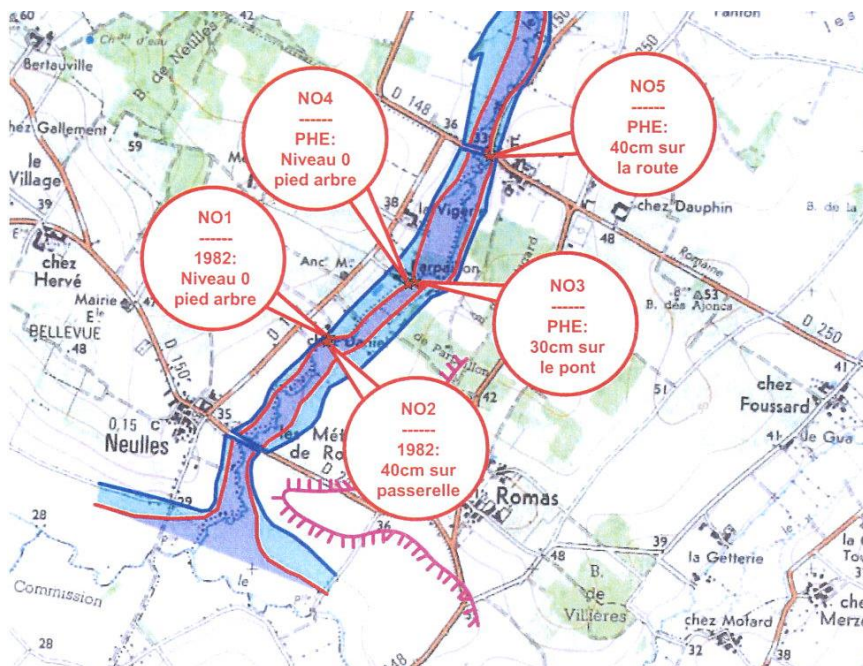
**2.3.2. Le risque inondation**

La commune est concernée par le risque « inondation » par débordement de la rivière du Trèfle et du Nobla. L’atlas des zones inondables (extraits ci-dessous) fait figurer une zone inondée par des crues fréquentes et une zone inondée par des crues exceptionnelles. **Ces zones à risque impactent les anciens moulins à eau de la commune aux lieux-dits Minot en bordure du Trèfle et Parpaillon en bordure du Nobla. Le hameau de Chez Daniel est également concerné en bordure du Nobla.**



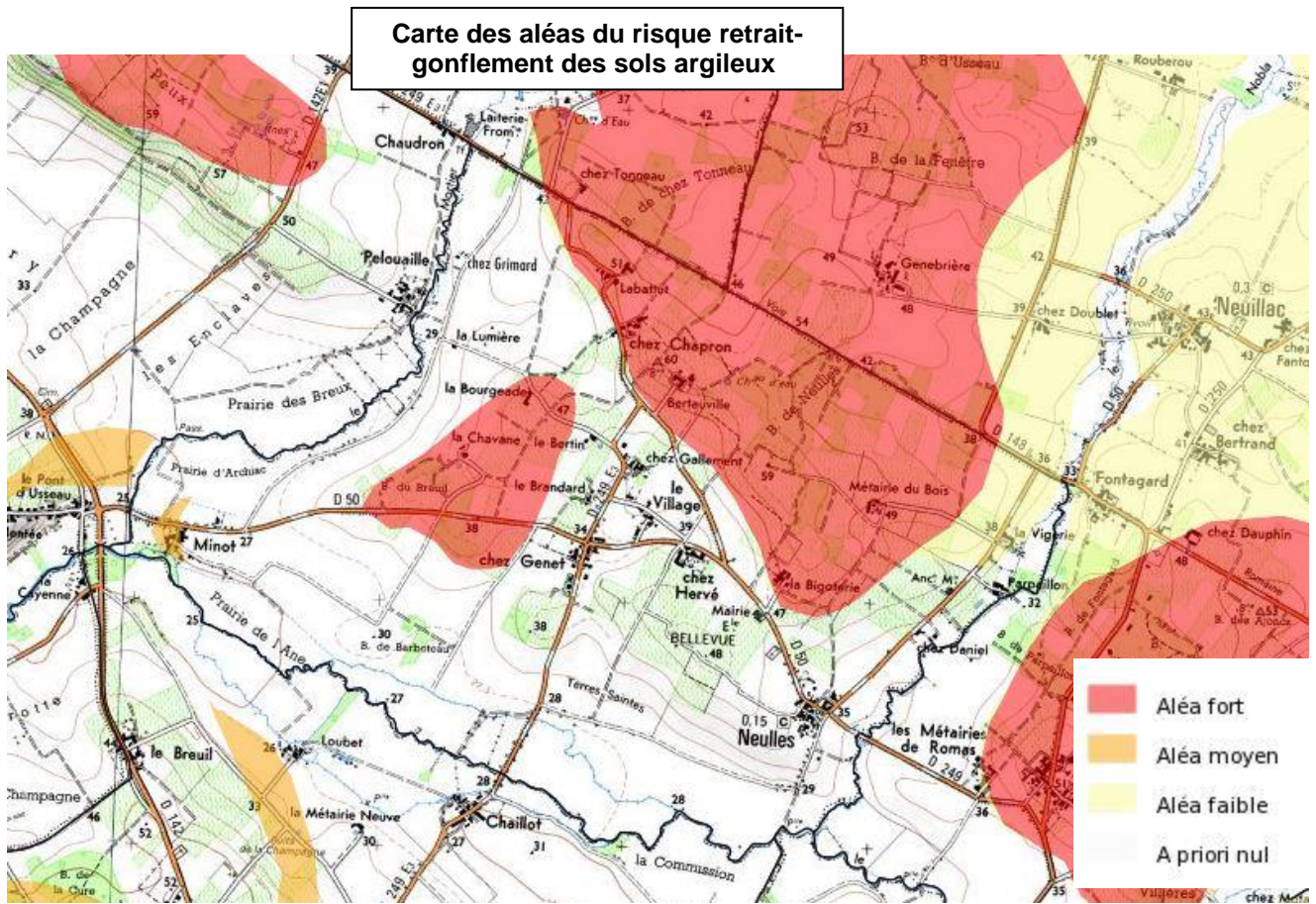
**LEGENDE**

-  Limite nette d'une crue exceptionnelle
-  Limite d'une crue fréquente
-  Zone inondée par des crues fréquentes
-  Zone inondée par des crues exceptionnelles
-  Versant
-  Talus net
-  Laisse de crue répertoriée n° 45  
5 cm en 1982 au lieu indiqué  
ou altitude (en m IGN69)

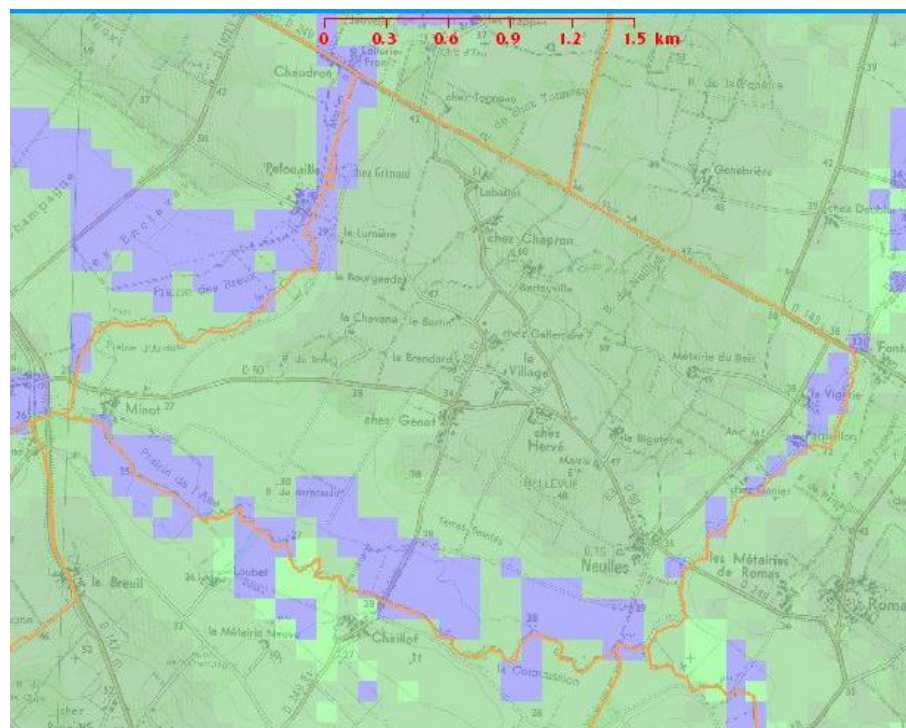


### 2.3.3. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux

La commune est concernée par le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux avec une importante zone d'aléa fort (zone rouge) en partie Nord de la communes correspondant aux terres hautes ainsi que dans le secteur du Breuil, La Chavane. Le bourg et le secteur de Chez Genet ne sont pas impactés.



### 2.3.4. Le risque lié à la remontée de nappes phréatiques



La commune est peu impactée par le risque lié à la remontée de nappes phréatique qui concerne uniquement les vallées humides des trois rivières.

La sensibilité est globalement faible sur toute la plaine agricole. Elle est très élevée au niveau des vallées.

#### Légende sédiment

- Sensibilité très faible à inexistante
- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante
- Non réalisé

## **2.4. Les mesures de protections environnementales**

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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne (S.D.A.G.E), élaboré par le comité de bassin et approuvé par l'Etat, prescrit des orientations de gestion et de protection des milieux aquatiques. Concernant la Seugne et ses affluents, trois orientations principales sont à prendre en compte dans la gestion du territoire communal :

#### A. GESTION ET PROTECTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET LITTORAUX

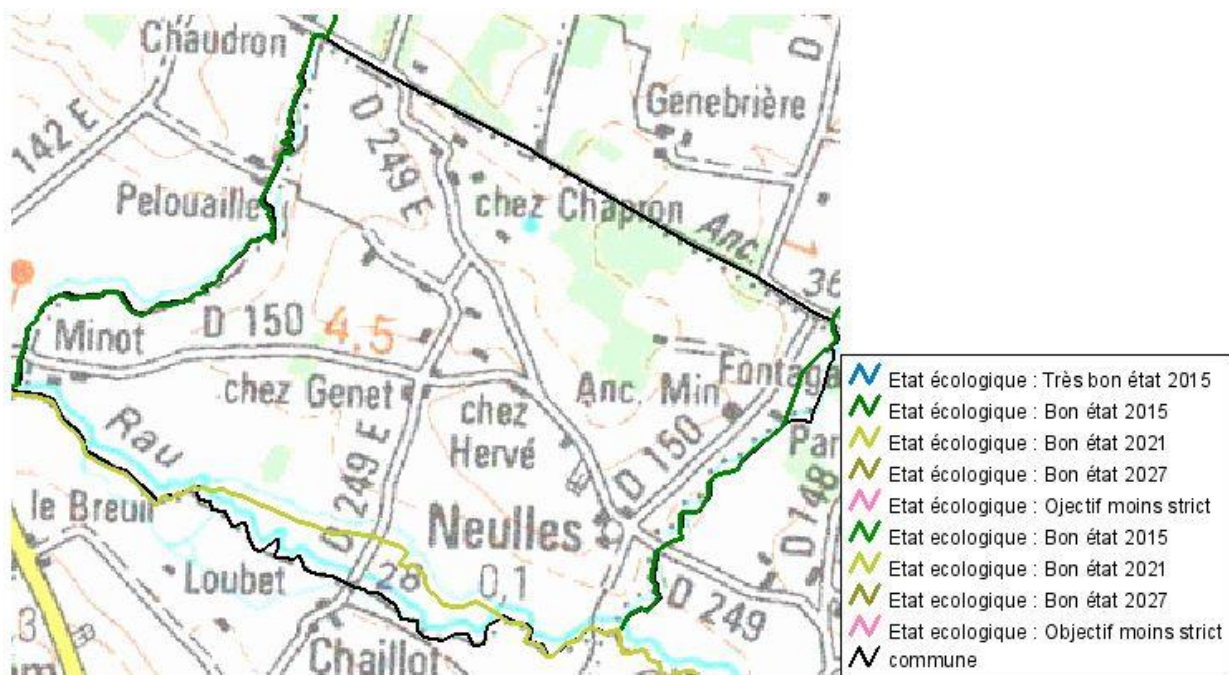
A5 – Préserver la valeur biologique des zones vertes

A7 – Maintenir les espaces naturels d'épandage des crues

#### D. GESTION DES RISQUES CRUES ET INONDATIONS

D3 – Réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondations et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Charente.



Sources :SDAGE Loire-Bretagne 2010 (AELB), SDAGE Adour-Garonne 2010 (AEAG)

**2.4.2. Le site Natura 2000 n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »**

La commune est concernée par :

- Le Site Natura 2000 de la Directive Habitat n°FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents » qui est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) créée par arrêté du 27/05/2009.
- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et floristique / ZNIEFF de Type II « Haute Vallée de La Seugne » qui correspond à la zone Natura 2000.

**DESCRIPTION ET INTERET DU SITE :**

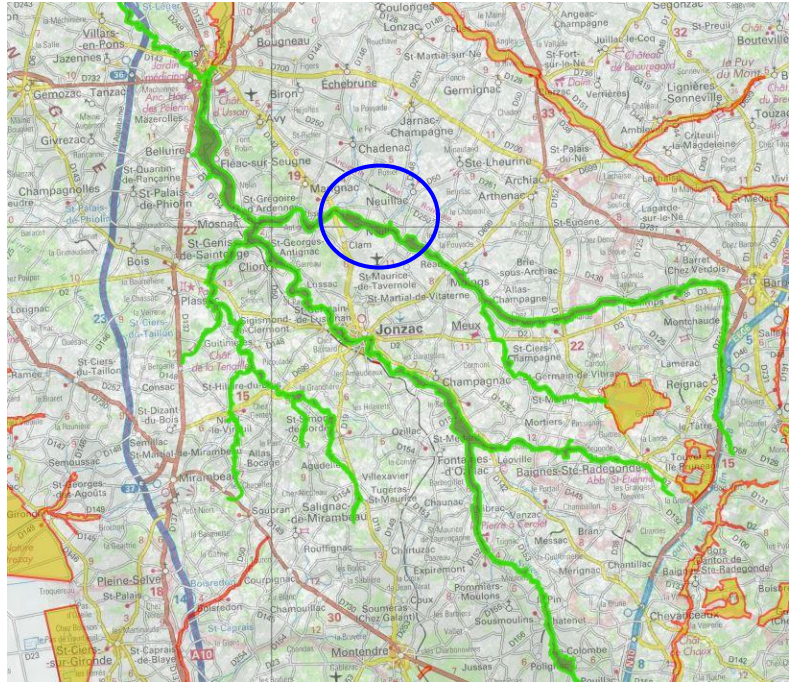
Vaste complexe alluvial du bassin amont de la rivière Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents comme le Médoc, le Trèfle, le Tâtre, la Rochette, la Maine et le Tort, ainsi que l'étang d'Allas.

L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de Vison d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale.

Il s'agit pour l'essentiel de cours d'eau mésotrophes associant des milieux variés : cours d'eau lent à nombreux méandres et ramifications isolant des îlots boisés ; rivière à courant rapide et eaux bien oxygénés ; boisements hygrophiles linéaires ou en bosquet ; peuplements riverains de grandes hélophytes ; prairies mésogrophiles inondables ; cultures. L'étang d'Allas est un des plus grands lacs artificiels de Charente-Maritime.

Il se situe en tête de bassin de la Maine, dans un vallon boisé remarquable et peu altéré.

Plusieurs espèces et habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) fréquentent la zone. C'est par exemple le cas de la loutre, du Grand Rhinolophe, de deux espèces de poissons ainsi que trois espèces d'insectes particulièrement menacés à l'échelle européenne.



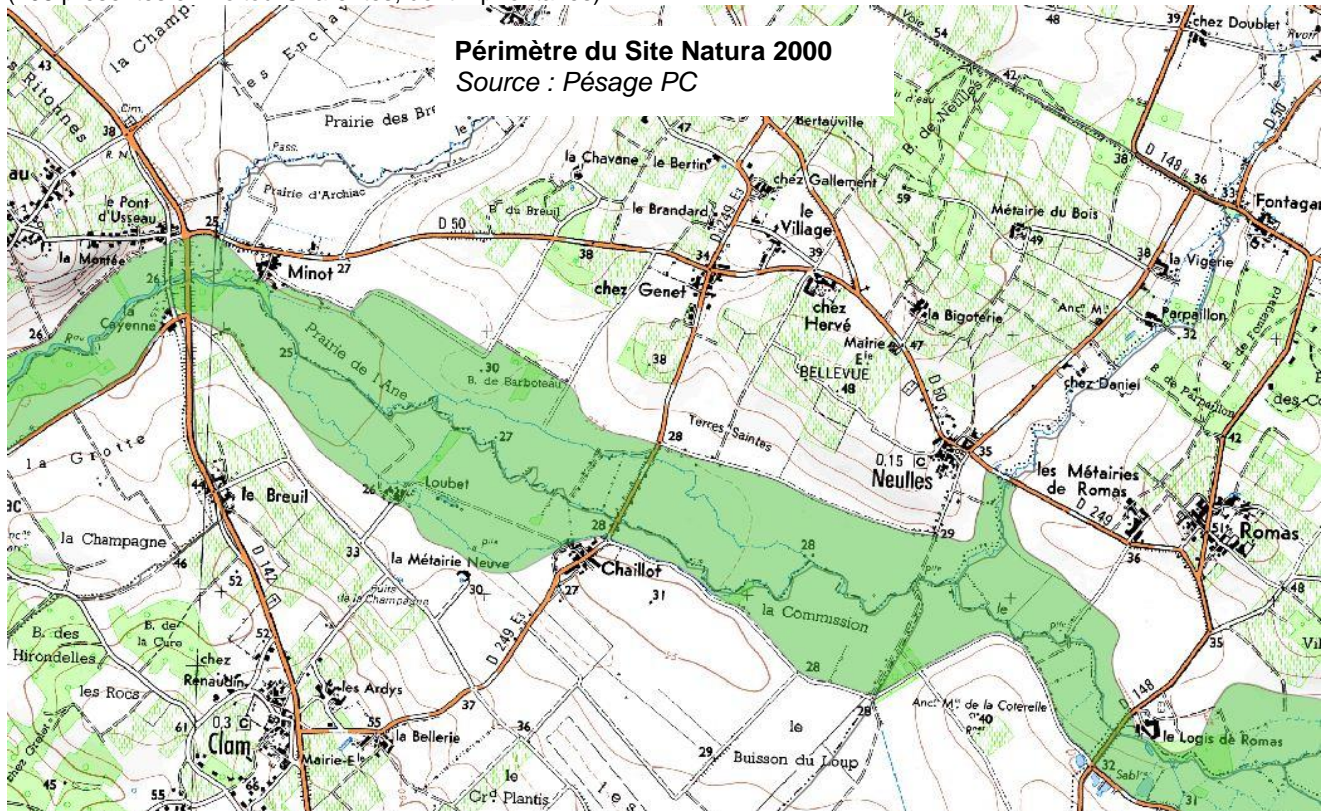
**EVALUATION DE LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL AU SENS DE LA DIRECTIVE :**

**NOMBRE D'HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 3 (inventaire partiel)**

(53 présents en Poitou-Charentes, dont 11 prioritaires)

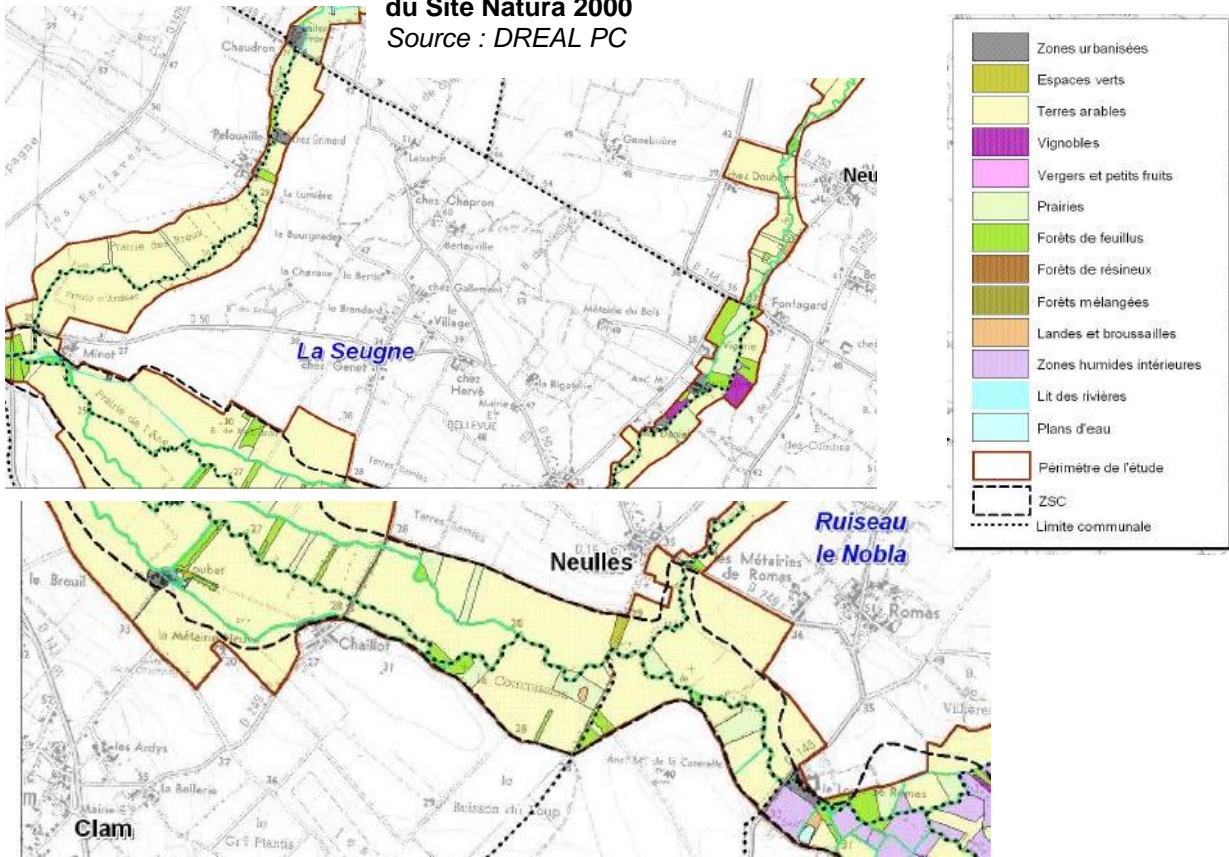
**NOMBRE D'ESPECES VEGETALES ET ANIMALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 8 (inventaire partiel)**

(108 présentes en Poitou-Charentes, dont 4 prioritaires).



**Carte de l'occupation du sol – DOCOB  
du Site Natura 2000**

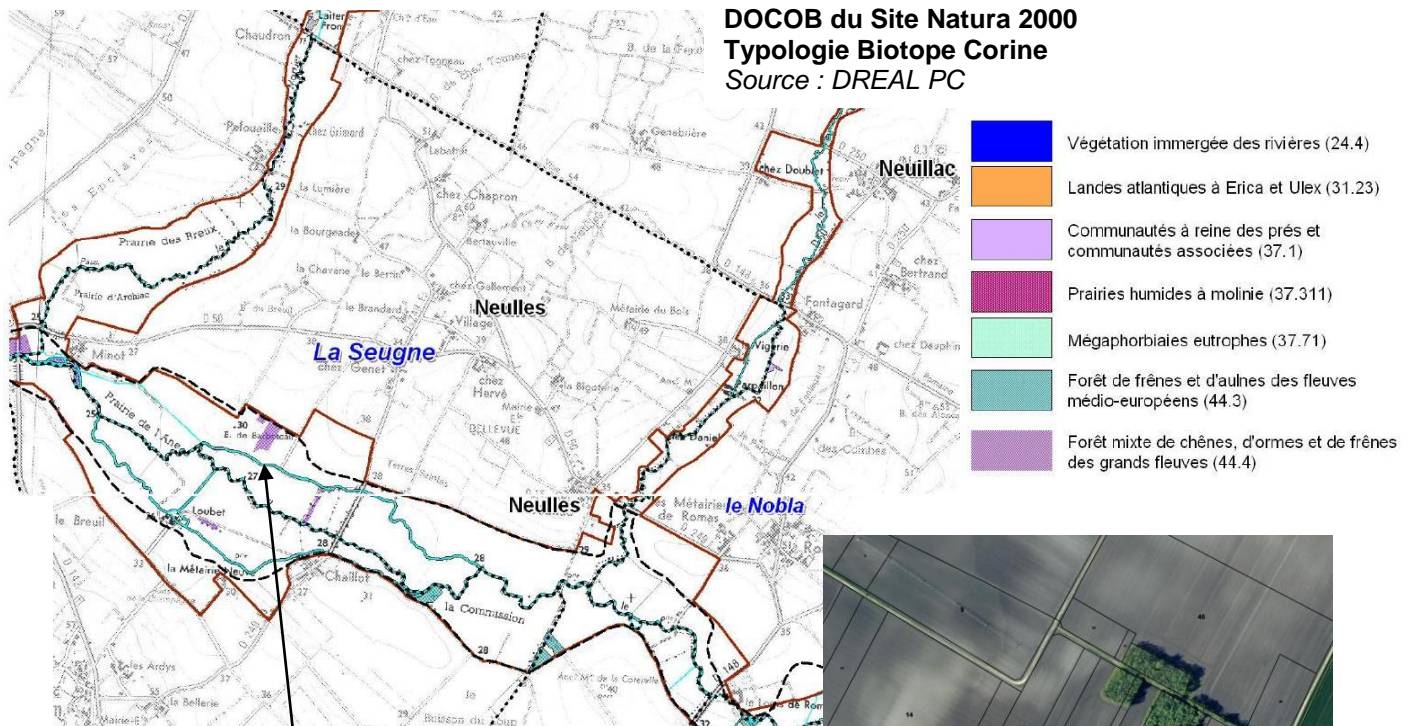
Source : DREAL PC



**Habitats naturels d'intérêt communautaire –  
DOCOB du Site Natura 2000**

**Typologie Biotope Corine**

Source : DREAL PC



Sur la commune de Neulles, seul un petit bois relique situé en bordure du Trèfle (le Bois de Barboteau) est identifié comme habitat naturel d'intérêt communautaire dans la catégorie des « forêt mixte de chênes, d'ormes et de frênes des grands fleuves ».

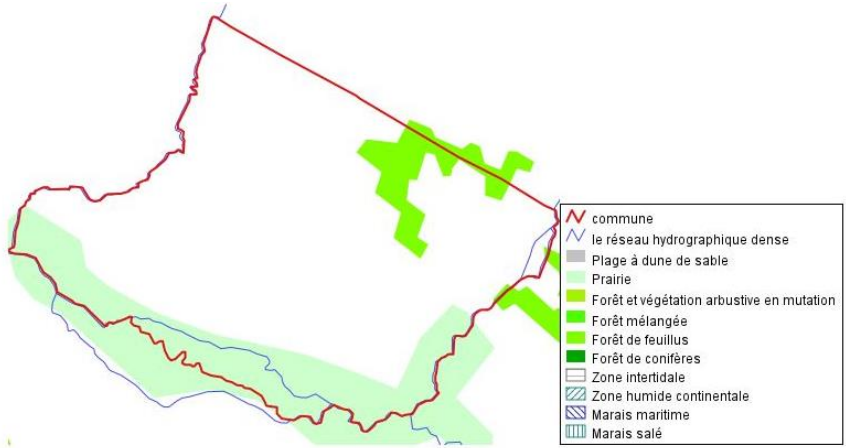


**2.4.3. La trame verte et bleue**

**Eléments constitutifs de la future trame verte :**

La commune de Neulles présente un taux de boisement de 5 %. Elle se situe au sein de la sylvoécორégion : Champagne charentaise.

Source : IFEN-BD CORINE Land Cover® 2006

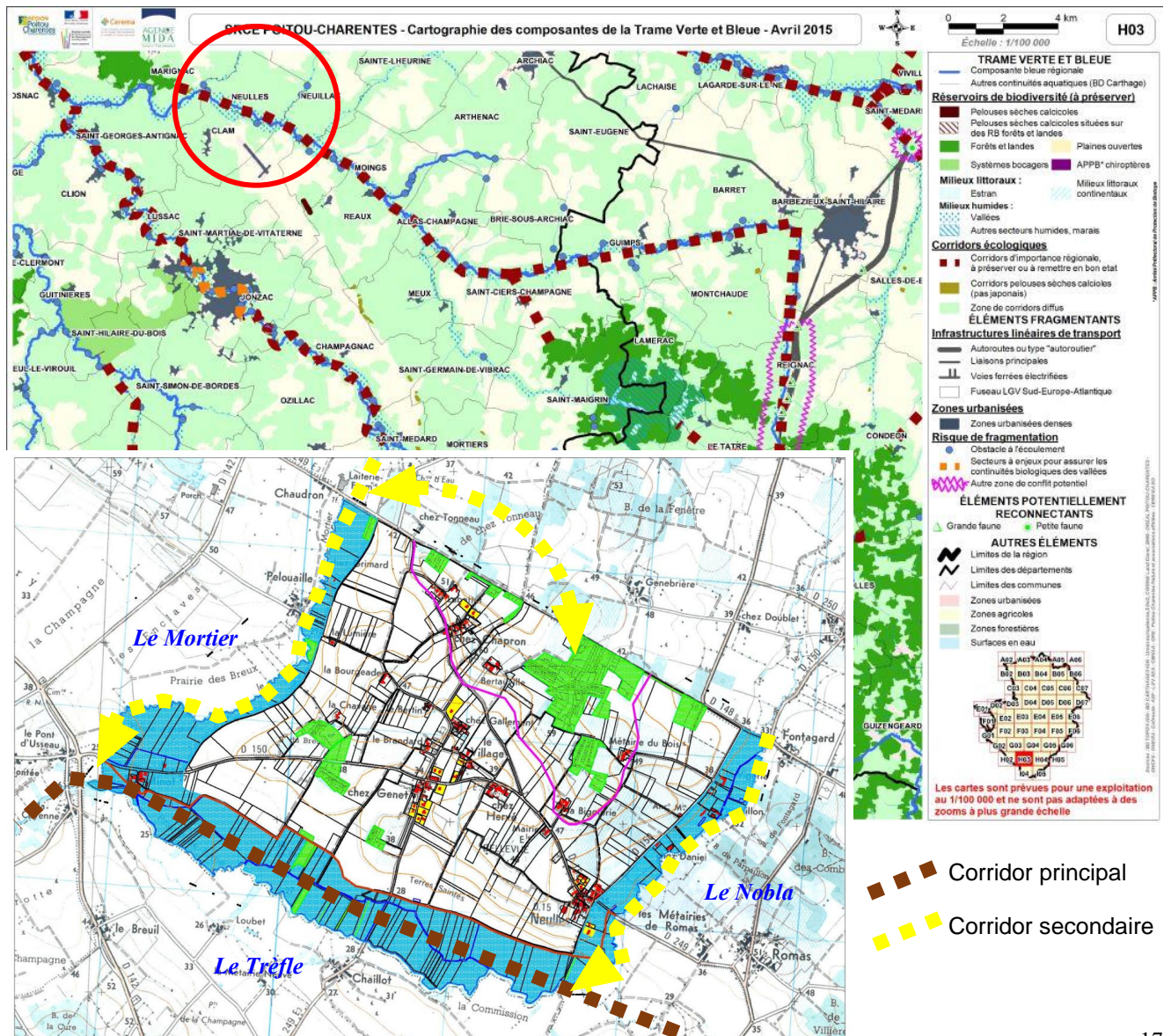


Source : IFEN - BD CORINELandCover® 2006, BD Carthage 2008

**Localisation de la commune dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique : la trame verte et bleue**

La vallée du Trèfle est repérée comme le principal corridor écologique de la commune. Il est repéré comme un **corridor d'importance régionale à préserver ou à remettre en état**. Les vallées du Nobla et du Mortier sont bien entendus des **corridors secondaires de grande importance**.

La liaison écologique entre les bois de la commune et les vallées humides représente également une liaison de biodiversité à préserver. Ces liaisons sont existantes notamment en partie Nord de la commune de part et d'autre de l'ancienne voie romaine dont le secteur est parsemé de petits massifs de feuillus (terres hautes)

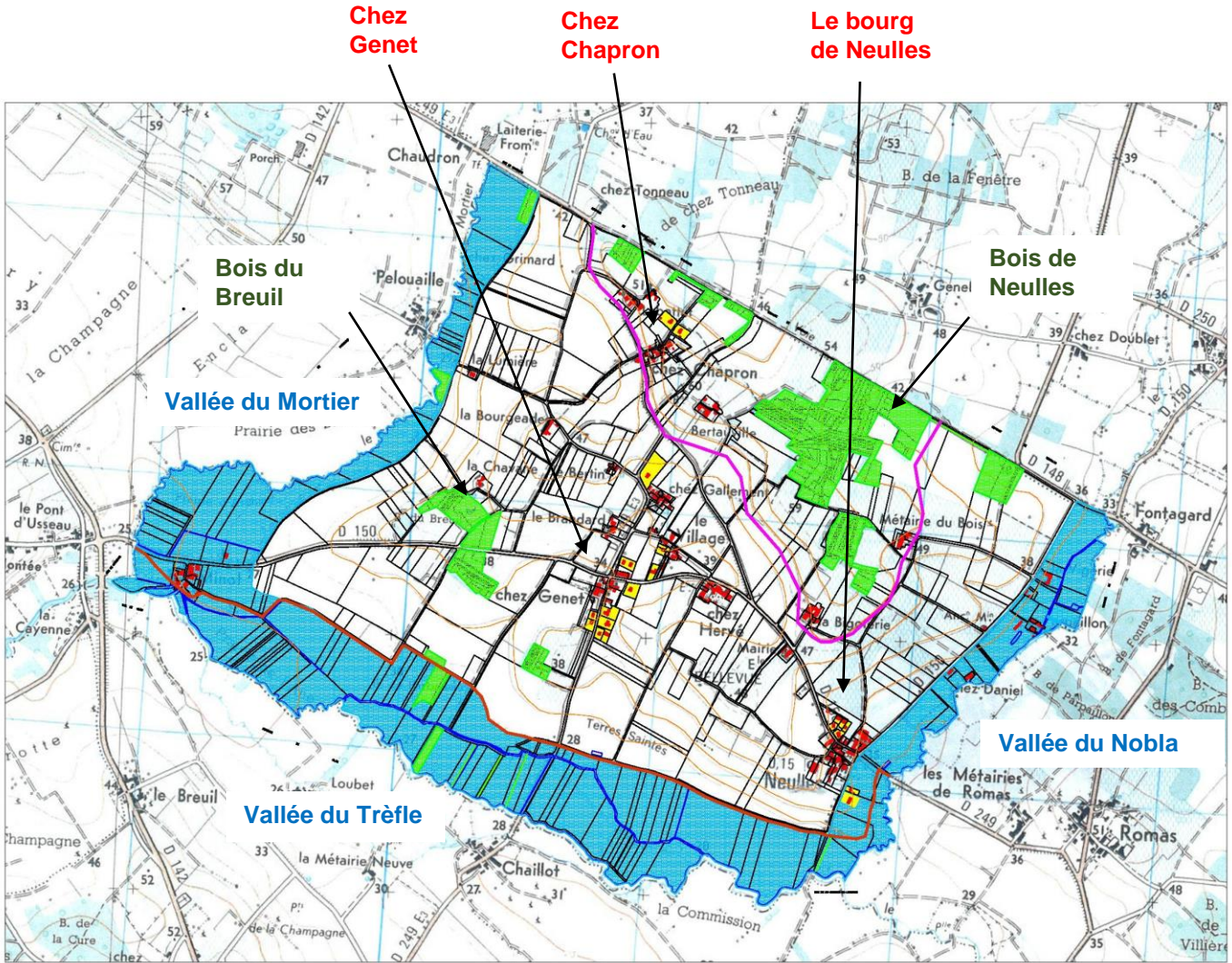


■ Corridor principal  
 ■ Corridor secondaire

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS, AGRAIRES ET NATURELS

#### APPROCHE URBAINE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE

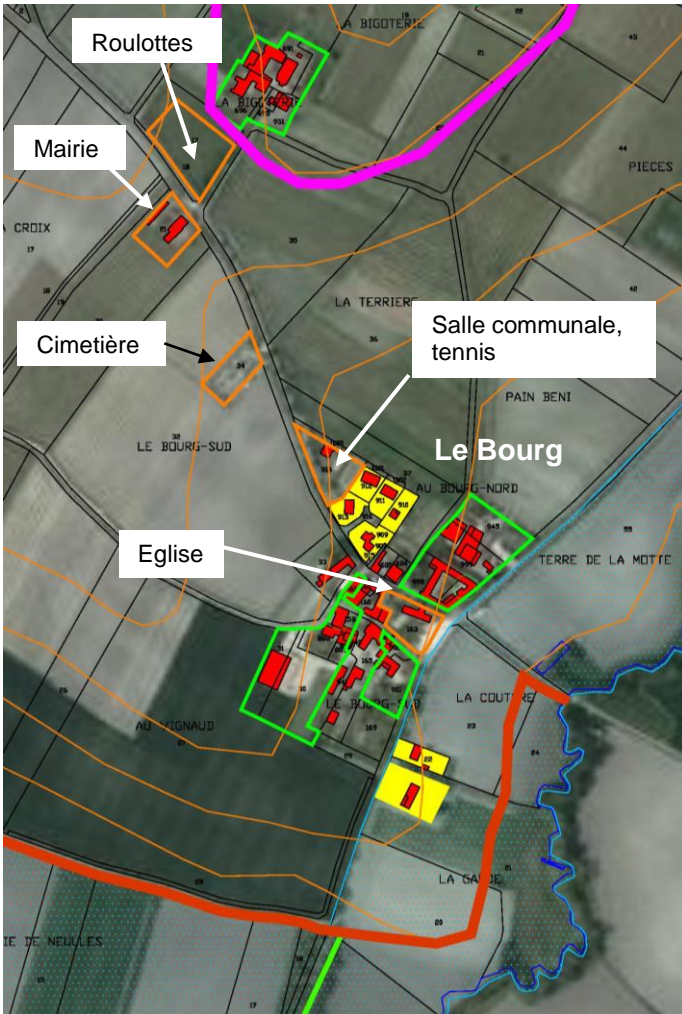
Carte des entités paysagères, naturelles et bâties



Légende commune

-  Espaces bâtis
-  Bâti récent
-  Vallée
-  Bois de feuillus et haies
-  Limite de la zone Natura 2000
-  Coteau boisé
-  Exploitation agricole
-  Equipement public

### 3.1. Les espaces bâtis



#### Le Bourg :

Neulles abrite un bourg de très petite taille situé en partie sud-est de la commune aux confins des vallées du Nobla et du Trèfle qu'il domine très légèrement.

Le bourg est de forme très groupée autour d'un croisement de deux rues (RD 150 et RD 249) marqué par la petite église de Notre Dame. Côté Nord, l'église est très insérée dans le tissu bâti de village rue et son parvis est accessible par une petite place marquée par un monument aux Morts. Côté sud, l'église s'ouvre sur la vallée du Nobla mais on regrette des abords peu soignés et non paysagers qui mettent peu en valeur l'édifice (photo 4).

Le bourg ancien se cantonne à quelques habitations anciennes implantées en bord de rue (photo 3) et à deux grandes propriétés qui forment les limites Sud (photo 5) et Nord du bourg (photo 6) du côté de la vallée. Ces ensembles bâtis correspondent à des exploitations agricoles toujours en activité.

Quelques constructions neuves sont venues dépasser les limites traditionnelles du bourg côté sud en surplomb du Nobla (photo 5).

Un petit lotissement de cinq habitations a légèrement étoffé le bourg côté Nord ainsi que la construction d'une salle associative.

Un peu plus au Nord, l'entrée de bourg est marquée par le cimetière et la mairie en situation isolée et haute qui offre une vue d'ensemble de qualité,

valorisée par un alignement d'arbres (photos 1 et 2).

Le bourg ne compte ni commerce, ni service et garde une fonction résidentielle et agricole.

**Compte tenu de sa configuration en surplomb de deux vallées humides et de la présence de deux grosses exploitations agricoles, son confortement, en l'absence de tout équipement, ne constitue pas nécessairement une priorité.**



1



2



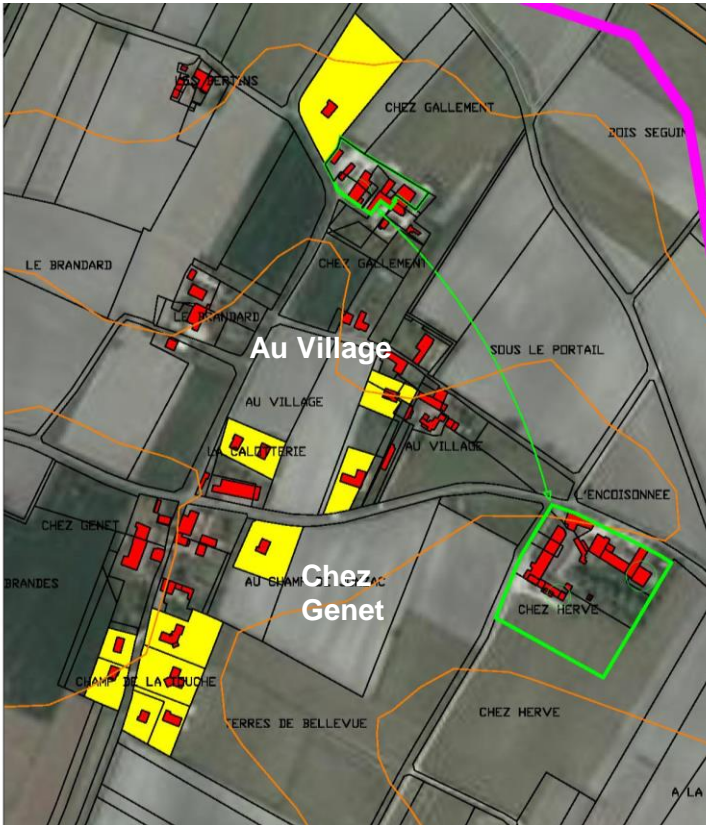
3



4



**Chez Genet, Au Village :**



Second secteur bâti de la commune, **les villages de Chez Genet et Au Village** sont situés en position centrale de la commune au croisement entre les RD 150 et 249 (photo 7).

L'habitat y est très rural et peu dense mais ce secteur concentre la majorité des constructions récentes de la commune en sortie sud de la RD 249 (photo 8).

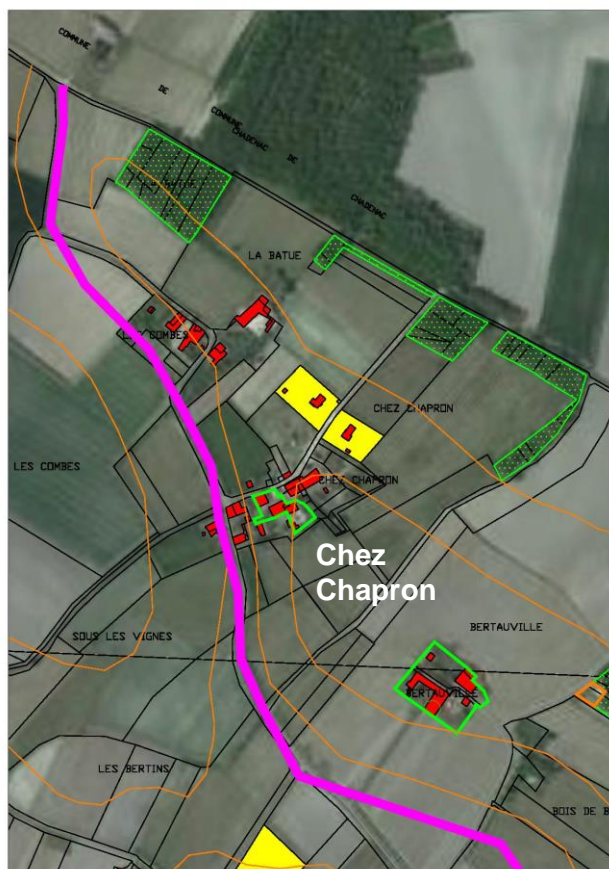
La proximité d'autres hameaux (Chez Hervé, Le Village, Le Blanchard) forment un ensemble bâti assez regroupé.

A noté la présence d'une importante exploitation agricole Chez Hervé.

**Sans contraintes environnementales particulières, ces espaces bâtis offrent quelques interstices libres qui pourront éventuellement être confortés tout en étant attentifs aux problématiques d'accès en bordure des routes départementales.**



**Chez Chapron :**



Les autres espaces bâtis de la commune correspondent à des petits hameaux de forme groupés de 2 à 6 feux environ où se mêlent fermes agricoles (en cours d'activité ou non) et maisons rurales.

A noter la présence du village de **Chez Chapron** (photos 8 et 9) en partie Nord-Ouest de la commune situé sur un point haut et boisé qui offre de très belles vues lointaines. On y trouve deux constructions neuves. **Attentions aux impacts potentiels de ces constructions sur les parties en pente et très visibles dans le paysage.**



Le **village de Minot (photo 10)**, essentiellement agricole, abrite un ancien moulin et se situe à la confluence entre les rivières du Trèfle et du Mortier.



La vallée du Nobla abrite **une succession d'anciens moulins et d'anciennes fermes qui forment un ensemble paysager de grande qualité (photo 11).**

Les fermes isolées parsèment la partie centrale de la commune offrant des paysages de qualité marqués par d'imposants corps de fermes, dépendances et silos.

**Enjeux :**

- Valoriser les abords de l'église par un traitement paysager.
- Limiter l'urbanisation aux abords des exploitations agricoles, des vallées humides et des terrains en pente visibles dans le paysage.
- Conforter ponctuellement les villages présentant peu de contraintes à la construction en favorisant le comblement des dents creuses et en veillant à la sécurisation des accès sur les routes départementales.

### **3.2. Les vallées humides du Trèfle, du Nobla et du Mortier**



La commune de Neulles a la particularité d'être bordée sur trois de ses quatre côtés par des vallées humides :  
- **la vallée du Trèfle au sud (photos 1, 2 et 3),**  
- **la vallée du Mortier à l'ouest (photo 4)**  
- **et la vallée du Nobla à l'est (photo 5).**

La limite communale Nord se situe sur l'ancienne voie romaine peu perceptible sur la commune car traversant un massif boisé. En provenance de Jonzac ou de Pons, on entre donc forcément sur la commune par un écran vert qui rompt avec les grandes étendues agricoles qui occupent les vastes ondulations du relief.

Ces vallées humides viennent donc border la commune apportant des **limites au paysage**. Elles sont nettement perceptibles de par **leur ripisylve interrompue qui serpente dans la plaine agricole ouverte**. Les rivières, quant à elles, sont visibles uniquement aux franchissements des ponts (photo 3). Quelques prairies humides ont été maintenues dans ces vallées accompagnées ponctuellement de quelques haies et boisements (frênes, peupliers) qui restent très ponctuels sur la commune. Les cultures (de maïs notamment) bordent donc de près les vallées (photo 2) à l'exception des secteurs plus bâtis comme la vallée du Nobla où quelques prairies plantées ont été préservées aux marges des propriétés bâties (La Vigerie / photo 5). Les anciennes prairies et le maillage bocager qui y était associé ont été très largement détruits par le remembrement agricole des années 1985 au profit de la culture du maïs. Quelques haies sont aujourd'hui replantées dans la plaine agricole.

Ces vallées constituent une entité de fort intérêt écologique et paysager. La vallée du Trèfle est classée en Zone Natura 2000 « Haute Vallée de La Seugne » - Site d'Intérêt Communautaire n°79 – notamment **pour la protection du Vison d'Europe**.



**Enjeux :**

- Préserver les vallées humides et leurs composantes écologiques et hydrauliques ; maillage bocager (relique), prairies ponctuelles, méandres naturels, talwegs secondaires ou fossés...
- Limiter l'urbanisation des hameaux situés en frange de vallée afin de préserver leur valeur paysagère et patrimoniale.

### 3.3. La plaine agricole et viticole



La plaine agricole présente trois visages différents :

- aux marges des vallées du Trèfle et du Mortier en franges Sud et Ouest de la commune, la plaine agricole est très ouverte sur des pentes douces et **principalement vouée à des cultures céréalières** (photo 1 en second plan). La vigne, les boisements et les espaces bâtis sont peu présents.

- En partie centrale de la commune, le paysage se diversifie et laisse **place à une plus grande diversité de cultures, notamment à la vigne**. On y trouve de nombreux hameaux (Chez Genet, Chez Hervé, le Bourg) et quelques bois de feuillus épars. Le relief est légèrement ondulé. Le paysage reste ouvert et offre de beaux points de vue sur les paysages alentours (photos 2 et 3).

- En partie Nord de la commune, le relief s'accroît et laisse place à un coteau viticole et boisé parsemé de quelques hameaux (Chez Chapron, Bertauville, Métairie du Bois) / photo 4. Le Bois de Neulles occupe les terres hautes de la commune en limite Nord traversé par l'ancienne voie romaine (photo 5). **Ce relief et cette diversité offrent un paysage sensible et de qualité où les points de vue sont très lointains côté sud.**



#### Enjeux :

- Préserver les motifs paysagers (arbres isolés, bosquets, vergers, haies en bordure des villages).
- Préserver l'activité agricole.
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs isolés purement agricoles.
- Préserver les massifs boisés et la grande qualité paysagère des coteaux en pente en limitant leur urbanisation (vulnérabilité paysagère).

## **4. ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS**

### **4.1. La maison saintongeaise, une architecture simple et raffinée**

La typologie de l'architecture saintongeaise est de grande qualité et s'appuie dans le sud du département sur les influences saintongeaises et girondines. On distingue sur la commune plusieurs typologies bâties en fonction de la taille des bâtiments (maison rurale ou maison de maître). On retrouve les caractéristiques communes suivantes :

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

\* Les ouvertures sont symétriques et plus hautes que larges munies de volets battants en bois peints de couleur lumineuse (tons blanc-cassé, gris, bleu charrette, vert passé).

\* La toiture, à deux versants souvent dissymétriques (grand pan de toiture au nord abritant des dépendances), est couverte de tuiles canal de teintes panachées. Certaines bâtisses de la fin du XIX<sup>ème</sup> diffèrent de par leur volume ou leur toiture (toitures à croupes, tuiles mécaniques).



Ensemble bâti composé de Maisons de maître aux volumes simples et imposants, et de dépendances agricoles

Les façades des maisons de maîtres sont parfois composées entièrement de pierres de taille, mais généralement, ce matériau noble est utilisé simplement pour les encadrements et les pierres de chaînage. Le moellon enduit au sable et à la chaux est d'usage pour les pignons et les façades de la plupart des maisons. L'enduit est affleurant et sans surépaisseur laissant apparaître les têtes de moellon et arrivant au nu des pierres de taille.

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

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

La végétation sur fond de pierre ou d'enduit clair souligne la qualité des façades et apporte une harmonie très appréciable. La cour est le plus souvent agrémentée d'arbres d'ornement (tilleul, palmier, marronnier, chêne) et de plantations champêtres (fleur, massifs, arbres fruitiers) qui forment parfois des compositions magnifiques.

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

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

Les dépendances agricoles sont de grande qualité sur la commune, notamment avec la présence de beaux chais à l'architecture imposante et raffinée. Les bâtiments plus modestes sont de forme simple et restaient traditionnellement en moellons non enduits. A noter la présence de grands auvents appelés localement « balais ».



Dépendance agricole à l'architecture simple

## **4.2. Recommandations en matière de restauration**

Attention aux écueils de restauration trop rigides qui dénaturent ce patrimoine si précieux et non renouvelable. La commune a été relativement épargnée par les restaurations rigides des années 60. Il y a également peu de bâtiments en ruine.

Le domaine de la Vigerie, un ensemble bâti bien restauré (enduits naturels à la chaux, toiture en tuiles canal panachées, préservation des ouvertures d'origine. Abords paysagers de grande qualité (arbres d'ornements, parc, haies...)



La problématique de restauration est complexe pour les bâtiments agricoles anciens qui subissent des adaptations souvent désastreuses (extension en parpaing non enduits ou en bardage métallique, destruction des ouvertures, consolidations en béton...). L'essentiel est de préserver l'avenir en évitant les transformations irréversibles.

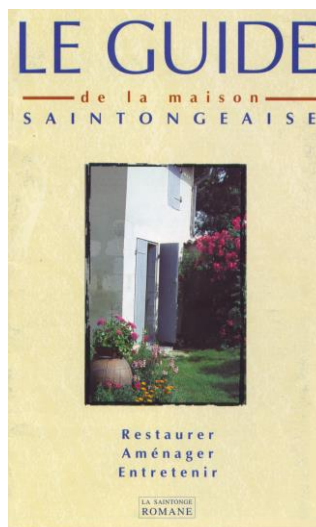
**Toute opération de restauration ou d'adaptation d'une maison ancienne demande un savoir-faire réel qui doit s'appuyer sur : des conseils de professionnels (architectes, CAUE) et des outils d'information tel le « guide de la maison saintongeaise », qui doit être mis à la disposition du public en mairie.**

**Conseils / sites à consulter :**

**Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement :**  
**CAUE 17 (conseils gratuits sur rendez vous à Jonzac)**  
Tél : 05 46 31 71 90 Fax : 05 46 31 71 91  
[Caue17@wanadoo.fr](mailto:Caue17@wanadoo.fr)

**Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine :**  
Centre administratif Chasseloup-Laubat  
Avenue de la Porte Dauphine 17025 La Rochelle Cedex1.  
Téléphone 05 46 41 09 57 - Télécopie 05 46 41 60 62.  
Nombreux conseils sur le site internet :  
[www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr](http://www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr)

**Maison des énergies**  
Heurtebise 17500 JONZAC  
Tél : 05 46 04 84 51



## **5. HISTOIRE ET PATRIMOINE**

### **5.1. Histoire de la commune**

Des traces de fossés circulaires du Néolithique ont été découvertes à Neulles au lieu-dit « Les terres saintes » et la voie romaine Saintes-Coutras traverse le territoire en limite Nord de la commune. La paroisse de Notre Dame de l'Assomption existait sans doute au XI<sup>ème</sup> siècle, comme en témoigne l'église de la même époque. La famille de Sainte Hermine a possédé la seigneurie de Neulles jusqu'au XVII<sup>ème</sup> siècle avant les Bonnefoy pour laquelle ils rendraient hommage au seigneur d'Archiac.

Source : *Le Patrimoine des communes de la Charente-Maritime – Editions Flohic*

### **5.2. Patrimoine remarquable et rural**

Parmi le patrimoine bâti remarquable de la commune, on compte :

**- L'église Notre Dame de l'Assomption (XI<sup>ème</sup> XII<sup>ème</sup> et XV<sup>ème</sup> siècle)**

**Immeuble inscrit au titre des monuments historiques le 05/12/2000.**

**Application de la servitude d'utilité publique AC1 (périmètre de 500 mètres) qui couvre l'ensemble du bourg.**

Elle a fait l'objet d'une rénovation complète

La sobre façade de l'église sert de référence pour un groupe typologique dont fait notamment partie l'église de Cierzac. Le niveau inférieur ne reçoit que le porche qui se déploie largement sur le mur entre les contreforts tandis que le registre supérieur développe une suite d'arcatures aveugles. La cohésion de l'ensemble n'a pas été affectée par l'aménagement du pignon en campanile, seulement creusé d'une niche qui abrite une cloche de 1780, fondue par Gansbergen. L'ensemble est très dépouillé ; seule la corniche au-dessus du portail est décorée de modillons.



**- Cimetière**

**- Croix de canton du XVII<sup>ème</sup> siècle** (photo de droite). Les croix de canton marquaient la reconquête du territoire après les guerres de religion notamment.

**Ancien moulin à vent** situé au lieu-dit Pièces du Moulin en partie Est de la commune en bordure de la RD 150 (photo ci-contre).

La commune compte deux moulins à eau situés à :

**- Parpaillon**

**- Minot.** Une partie du mécanisme du moulin existe toujours et date du XVIII<sup>ème</sup> et du XIX<sup>ème</sup> siècle.

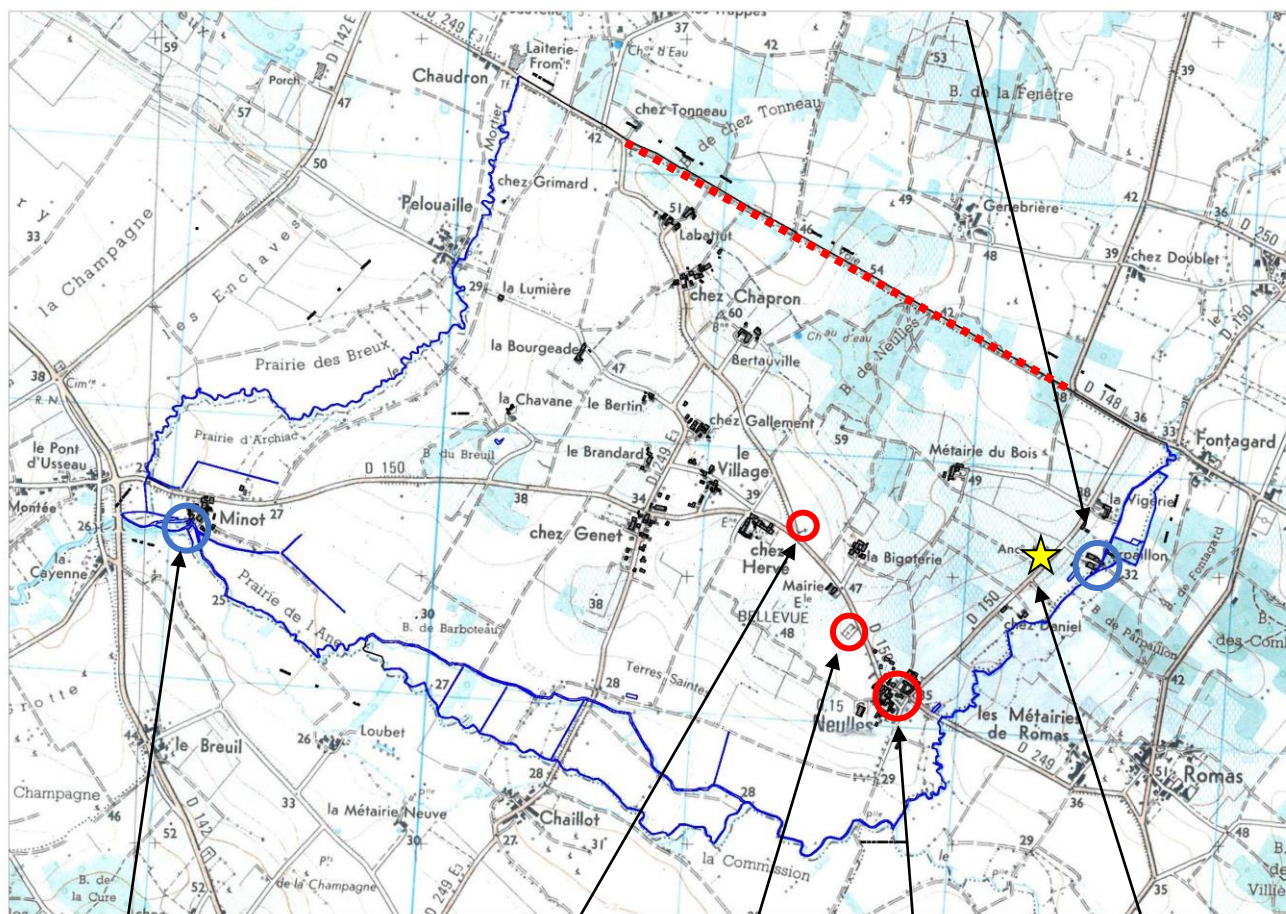


La commune détient également un important « petit patrimoine » lié à des usages anciens de la vie quotidienne qui se compose de puits, de lavoirs, pigeonniers et de dépendances agricoles qu'il est bien entendu primordial de conserver et si possible de mettre en valeur.



## Carte de localisation du patrimoine bâti

Moulin à eau  
de Parpaillon



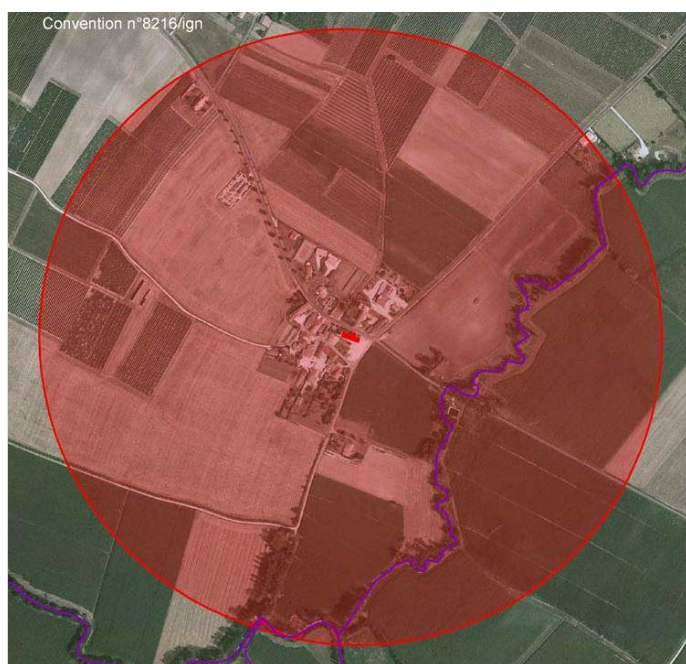
Moulin à eau  
de Minot

Croix de  
canton

Cimetière

Eglise (Inscrite  
aux MH)

Ancien  
moulin à vent



**Périmètre de protection de l'église :  
immeuble inscrit au titre des  
monuments historiques : 05/12/2000**

### Enjeux :

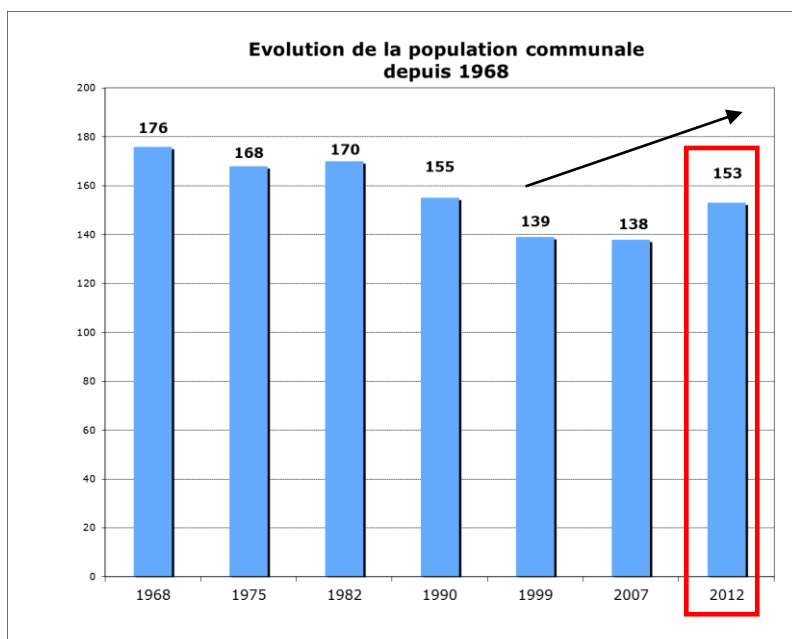
- Préserver le patrimoine bâti historique de la commune, que ce bâti soit remarquable (anciens moulins, portails...).
- Veiller au respect des caractéristiques de l'architecture saintongeaise dans les opérations de réhabilitation.
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien vacant et les changements de destination des anciens bâtiments agricoles non utilisés (sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole).

## Deuxième partie **Analyse socio-économique et foncière**

<b>1. Démographie</b>	<b>p. 29</b>
1.1. Population et répartition par âge	p. 29
1.2. Population active	p. 30
<b>2. Activité agricole</b>	<b>p. 31</b>
<b>3. Equipements et services publics</b>	<b>p. 34</b>
<b>4. Le parc de logements</b>	<b>p. 37</b>
<b>5. Evolution urbaine et foncière, prévision de développement</b>	<b>p. 38</b>

## 1. DEMOGRAPHIE

### 1.1. Population et répartition par âges



Au dernier recensement de 2012, la commune **comptait 153 habitants**, soit 14 personnes de plus qu'au précédent recensement de 1999. Ces 153 habitants sont répartis en **63 ménages**.

**La densité de population observée en 2012 était de 25,9 habitants au km<sup>2</sup>.**

Après une tendance à la baisse observée depuis les années 60, la commune a connu une recrudescence démographique depuis 1999 liée à un solde naturel de + 1,7 enregistré entre 2007 et 2012 (alors qu'il était de -0,1 de 1999 à 2007).

Cette recrudescence de la natalité entre 2007 et 2012 témoigne d'un relatif dynamisme démographique et d'une population relativement jeune où la tranche d'âges des 30 à 44 ans est bien représentée (35 %) et en augmentation.

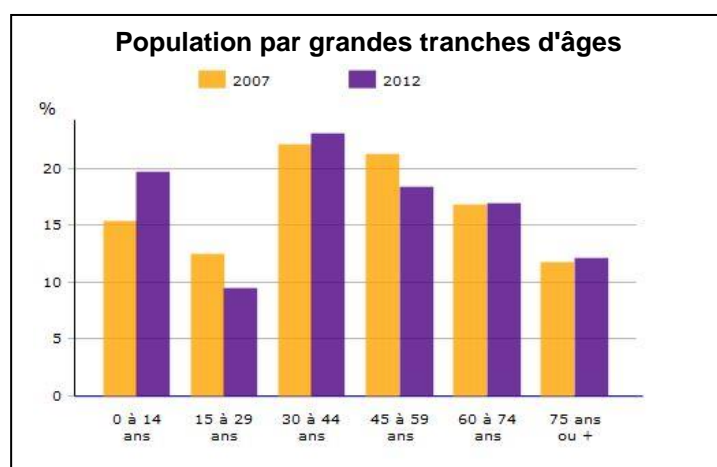
Le solde apparent des entrées et des sorties est resté quant à lui relativement faible avec un taux de 0,4 % entre 2007 et 2012 et un taux de 0,1 % enregistré entre 1999 et 2007 ce qui témoigne d'une attractivité très modérée de la commune en terme d'accueil de nouveaux habitants.

	1999	2012
<b>Population</b>	139	<b>153</b>
<b>densité de population (en habitants par km<sup>2</sup>)</b>	23,6	<b>25,9</b>
<b>Superficie en km<sup>2</sup></b>		<b>5,9</b>
<b>Variation de la population : taux annuel moyen entre 2007 et 2012, en %</b>	-0,1	<b>2,1</b>
<b>due au solde naturel en %</b>	-0,2	<b>1,7</b>
<b>due au solde apparent des entrées sorties en %</b>	0,1	<b>0,4</b>
<b>Taux de natalité (‰)</b>	10,8	<b>20,9</b>
<b>Taux de mortalité (‰)</b>	12,6	<b>4,2</b>

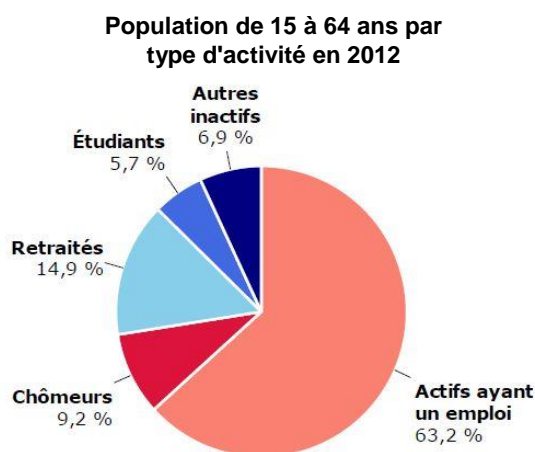
#### POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>153</b>	<b>100,0</b>	<b>138</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	30	19,7	21	15,4
15 à 29 ans	15	9,5	17	12,5
30 à 44 ans	35	23,1	30	22,1
45 à 59 ans	28	18,4	29	21,3
60 à 74 ans	26	17,0	23	16,9
75 ans ou plus	19	12,2	16	11,8

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.



## 1.2. Population active



Population de 15 à 64 ans par type d'activité	2007	2012
Ensemble	83	91
<b>Actifs en %</b>	<b>78</b>	<b>72,4</b>
actifs ayant un emploi en %	73,2	63,2
chômeurs en %	4,9	9,2
<b>Inactifs en %</b>	<b>22</b>	<b>27,6</b>
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,1	5,7
retraités ou préretraités en %	9,8	14,9
autres inactifs en %	6,1	6,9

En 2012 le taux d'activité était de 72,4 % contre 78 % en 2007.

Le taux de chômage a nettement augmenté entre les deux périodes intercensitaires passant de 4,9 % en 2007 à 9,2 % en 2012.

**La commune ne compte aucune entreprise tertiaire, ni aucun artisan ou commerce.**

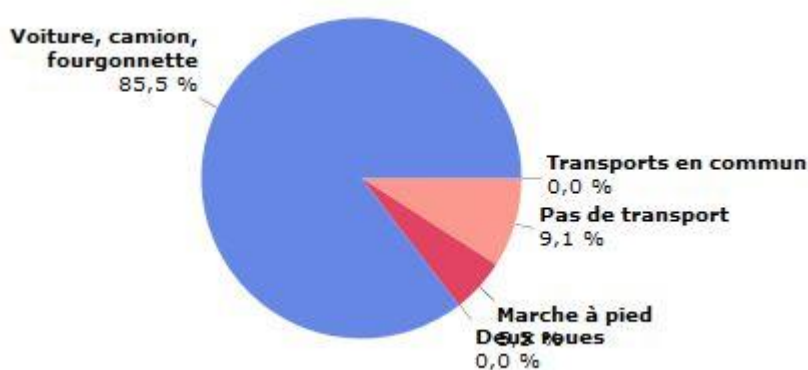
**Elle compte cependant un secteur agricole bien représenté par la présence de 9 exploitations viticoles.**

La commune appartient au bassin d'emplois de Jonzac, Pons, Cognac, qui compte un secteur agricole dynamique liée au vignoble du Cognac.

Seuls 20 % de la population active travaille sur la commune d'où une forte proportion (85,5 %) des déplacements en voiture individuelle.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone	2007	%	2012	%
Ensemble	61	100	<b>57</b>	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	19	31,7	<b>11</b>	20
dans une commune autre que la commune de résidence	42	68,3	<b>46</b>	80
située dans le département de résidence	38	61,7	<b>41</b>	70,9
située dans un autre département de la région de résidence	4	6,7	<b>5</b>	9,1
située dans une autre région en France métropolitaine	0	0	<b>0</b>	0
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0	<b>0</b>	0

### Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012



## **2. ACTIVITE AGRICOLE**

<b>NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION : 9</b>
<b>ACTIVITES DOMINANTES :</b> <b>Polyculture : viticulture, céréales</b> <b>Terres viticoles en AOC Cognac. Appellation Petite-Champagne.</b>
<b>SURFACE AGRICOLE UTILE : 957 ha</b>
<b>ENTREPRISES LIEES AU SECTEUR AGRICOLE : 0</b>

La commune compte **9 exploitations agricoles** qui pratiquent pour la plupart une activité de polyculture de vigne et de culture de céréales. Il n'y a pas d'élevage sur la commune.

L'activité viticole est prédominante dans ce terroir de production d'eaux de vie de Cognac en AOC en appellation de Petite Champagne. On compte un nombre relativement important de distilleries (5 établissements sur 9).

Seule une exploitation pratique la vente directe (Parpaillon).

Il n'y a pas d'entreprises commerciales liées à l'activité agricole.

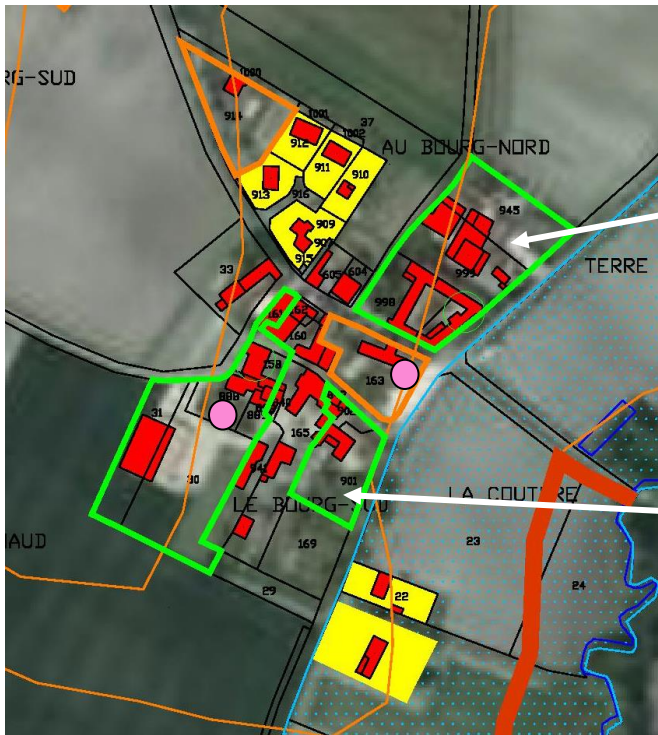
La surface agricole utile est passée de 918 ha en 2000 à 957 ha à 2010.

### **Données du recensement agricole :**

	<b>2000</b>	<b>2010</b>
Nombre d'exploitations	16	12
dont petites exploitations	s	s
dont moyennes ou grandes exploitations	14	11
Surface agricole utile (ha)	918	957
Nombre UTA totale	16	12
Nombre d'exploitations individuelles	10	6
Nombre de GAEC	3	0
Nombre d'EARL	3	6
Nombre d'autres statuts	0	0

	<b>2000</b>		<b>2010</b>	
	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)
Surface irriguée	6	270	6	195
Surface irrigable	6	323	6	270
<b>Surface en céréales</b>	<b>14</b>	<b>516</b>	<b>11</b>	<b>511</b>
dont blé tendre	9	93	5	129
dont orges	12	136	6	48
dont maïs grain et maïs semence	14	287	10	253
<b>Surface en oléagineux</b>	<b>9</b>	<b>99</b>	<b>10</b>	<b>128</b>
dont surface en tournesol	8	63	10	128
dont surface en colza et navette	s	s	0	0
<b>Surface en protéagineux</b>	<b>s</b>	<b>s</b>	<b>s</b>	<b>s</b>
dont surface en pois	0	0	0	0
<b>Surface en fourrages (hors STH)</b>	<b>s</b>	<b>s</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
dont maïs fourrage et ensilage	0	0	0	0
<b>Superficie toujours en herbe (STH)</b>	<b>s</b>	<b>s</b>	<b>s</b>	<b>s</b>
Surface en pommes de terre	0	0	0	0
<b>Surface en vigne</b>	<b>16</b>	<b>217</b>	<b>11</b>	<b>255</b>
dont vin apte à la production d'eau-de-vie	16	190	11	227





**Secteur 2 : Le bourg de Neulles**

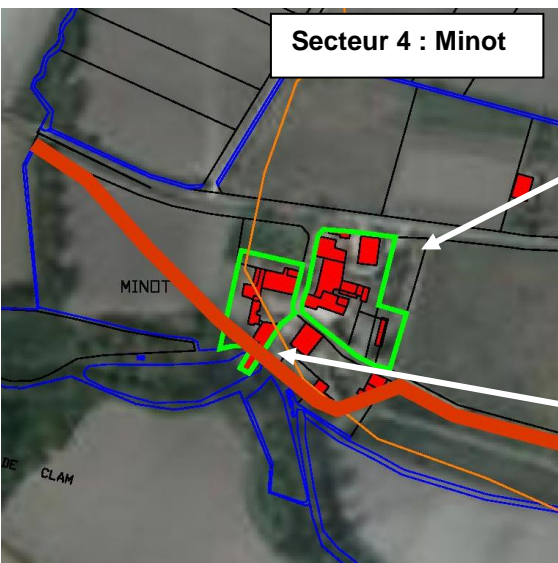
**Le Bourg Nord :**  
Exploitation viticole, production de céréales.  
Présence de chais et d'une distillerie.  
**Activité pérenne.**

**Le Bourg Sud :**  
Exploitation viticole, production de céréales.  
Présence de chais et d'une distillerie.  
**Activité pérenne.**



**Secteur 3 : Parpaillon**

**Parpaillon :**  
Exploitation viticole.  
Présence de chais et d'une distillerie. Vente directe.  
**Activité pérenne.**

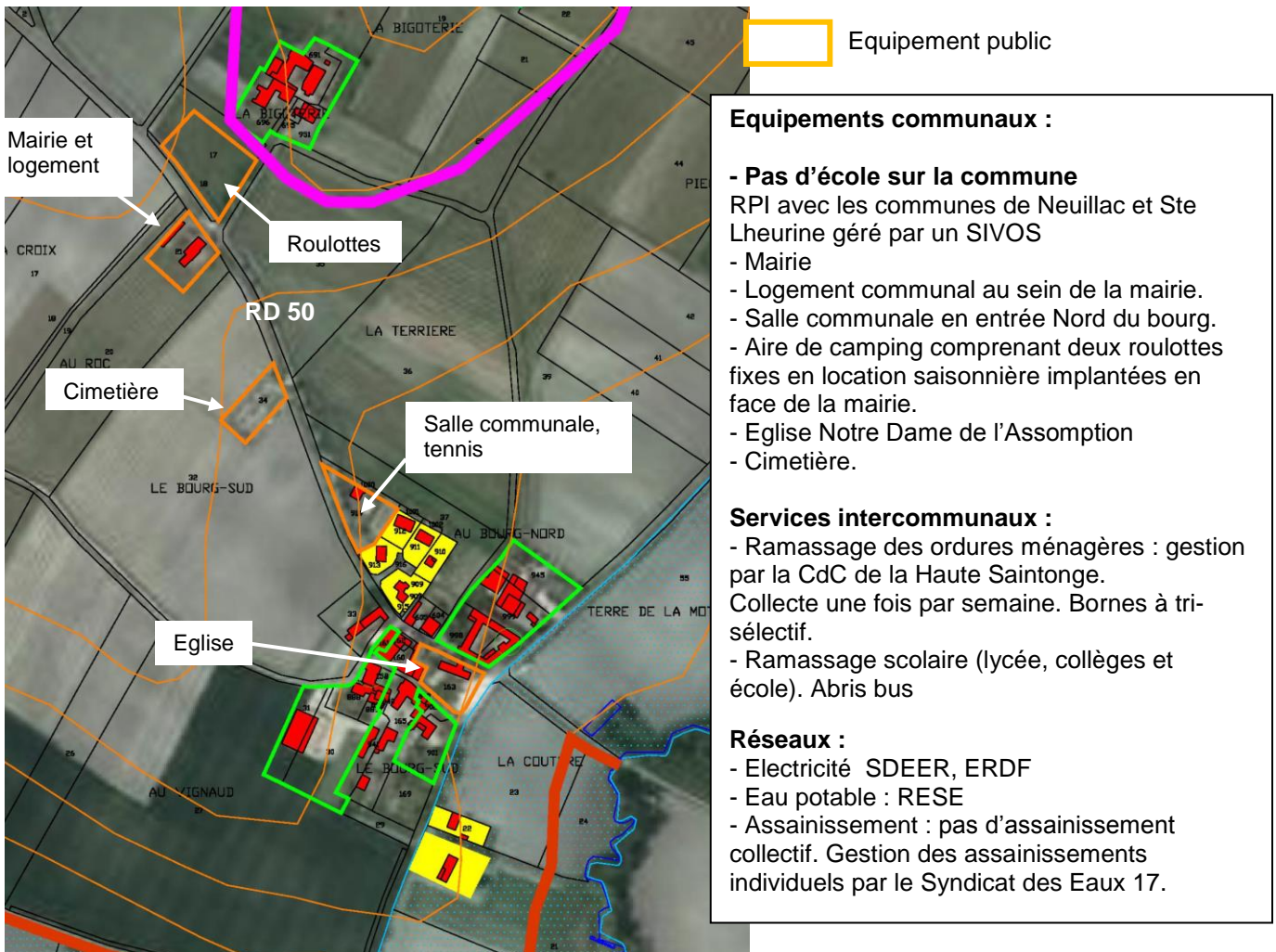


**Secteur 4 : Minot**

**Minot en partie Ouest :**  
Exploitation viticole, production de céréales.  
Présence de chais.  
**Activité pérenne.**

**Minot en partie Est :**  
Exploitation viticole, production de céréales.  
Présence de chais.  
**Activité pérenne.**

### **3. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS ET COLLECTIFS**



Mis à part la mairie et une petite salle communale située en entrée de bourg, la commune ne dispose pas d'équipements publics. Il n'y a pas d'école. Les enfants sont scolarisés dans le cadre d'un RPI avec les communes de Neuillac et Ste Lheurine géré par un SIVOS qui assure également le ramassage scolaire et l'accueil périscolaire.

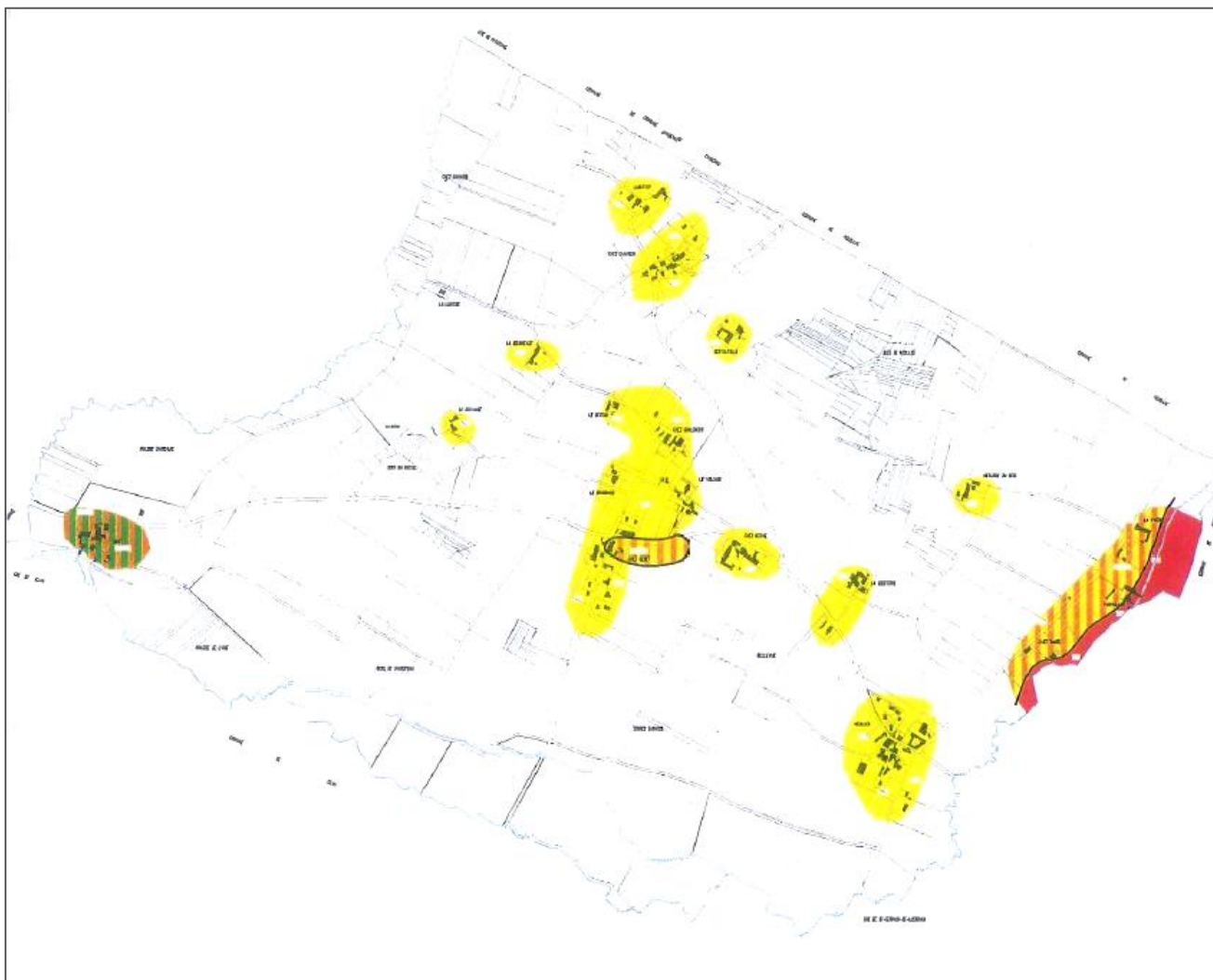
L'église Notre Dame de l'Assomption est un Immeuble inscrit au titre des monuments historiques le 05/12/2000 (application de la servitude d'utilité publique AC1 / périmètre de 500 mètres). Elle a fait l'objet d'une rénovation complète.

La municipalité a récemment aménagé une aire de camping comprenant deux roulottes fixes implantées en face de la mairie et proposées en location saisonnière (photo de droite).

La commune ne dispose pas d'assainissement collectif. Les assainissements sont donc autonomes. Aucun problème particulier n'a été relevé sur la commune. Les sols présentent globalement une bonne aptitude.



**Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome / Syndicat des Eaux 17 :**



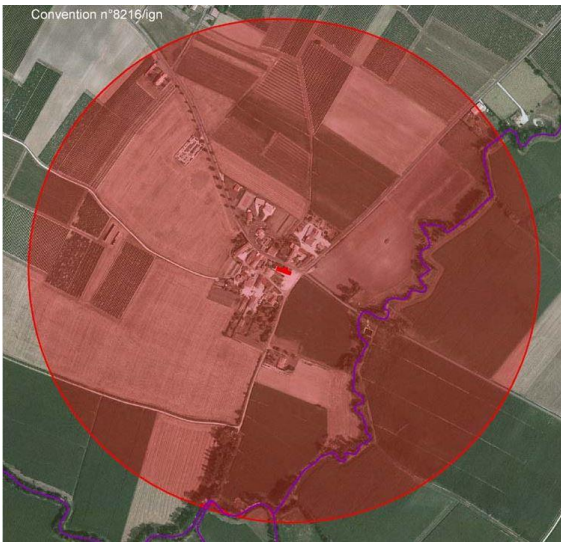
**Les sols de la commune sont assez homogènes et globalement favorables à l'assainissement autonome.**

<p><b>CLASSE I : APTITUDE GLOBALEMENT TRES FAVORABLE</b> Sols profonds autorisant l'infiltration Assainissement autonome par tranchées d'épandage à faible profondeur</p>	
<p><b>CLASSE II : APTITUDE FAVORABLE</b> Sols peu profonds autorisant l'infiltration Assainissement autonome par filtre à sable non drainé</p>	
<p><b>CLASSE III : APTITUDE PEU FAVORABLE</b> Sols hydromorphes peu perméables Assainissement autonome par filtre à sable drainé</p>	
<p><b>CLASSE IV : APTITUDE DEFAVORABLE</b> Sols alluviaux hydromorphes des fonds de vallées. Zones inondables. Assainissement autonome par terre d'infiltration.</p>	
Des classes intermédiaires peuvent également être définies :	
<p><b>CLASSE II/III : APTITUDE FAVORABLE A PEU FAVORABLE</b> Sols peu profonds plus ou moins perméables Assainissement autonome par filtre à sable drainé ou non drainé</p>	
<p><b>CLASSE III/IV : APTITUDE PEU FAVORABLE A DEFAVORABLE</b> Sols plus ou moins perméables, nappe alluviale à faible profondeur Assainissement autonome par filtre à sable drainé ou terre d'infiltration</p>	

**Servitudes d'utilité publique :**

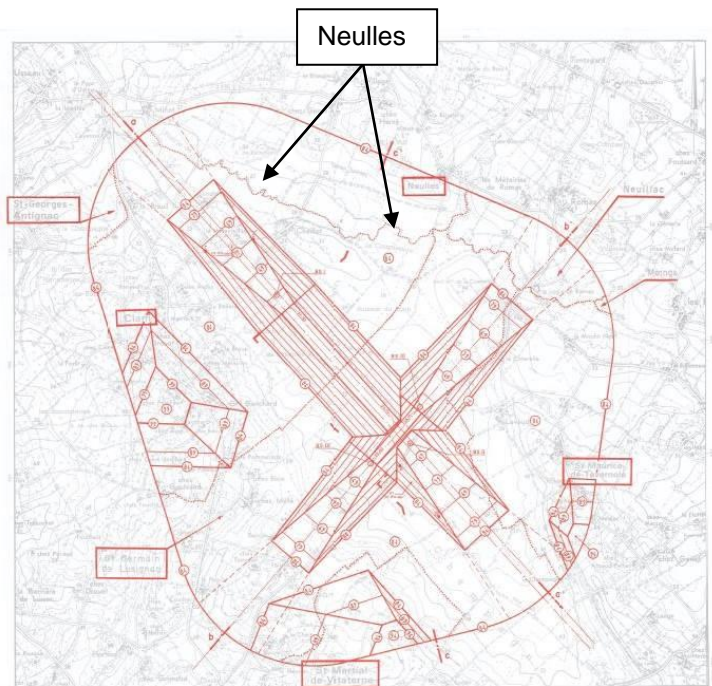
(Liste non validée par la DDTM en l'absence de transmission de Porter à Connaissance de l'Etat)

Code	Libellé servitude type	Actes création	Textes législatifs	Gestionnaires
I4	Ligne de distribution énergie électrique		Articles 12 et 12 bis Loi du 15 juin 1906 modifiée	ERDF / ENEDIS
AC1	Servitude de protection des monuments historiques : <b>Eglise Notre-Dame-de-l'Assomption</b> Immeuble inscrit au titre des monuments historiques	05/12/2000	Art. 1 à 5 du 31 décembre 1913 modifié	STAP 17
AS1	Servitude de protection des eaux potables : Périmètre de Protection Rapproché <b>Coulonge sur Charente ; secteur général</b>	AP du 31.12.1976	Art L.1321-1 à 1321-10 du Code de la santé publique	ARS
T5	Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Jonzac - Neulles	AM du 12.05.1992	R. 241-1 du Code de l'aviation civile	Direction Régionale de l'Aviation Civile



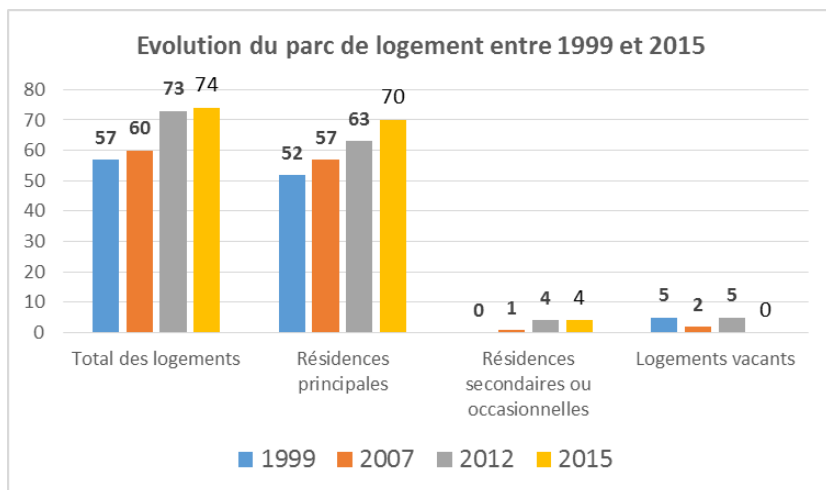
**Servitude AC1 :**  
**Périmètre de protection de l'église :**  
**immeuble inscrit au titre des monuments historiques : 05/12/2000**

L'architecte des bâtiments de France doit être consulté pour tout projet dans cet espace. En dehors le service peut-être saisi dans le cadre de sa mission départementale



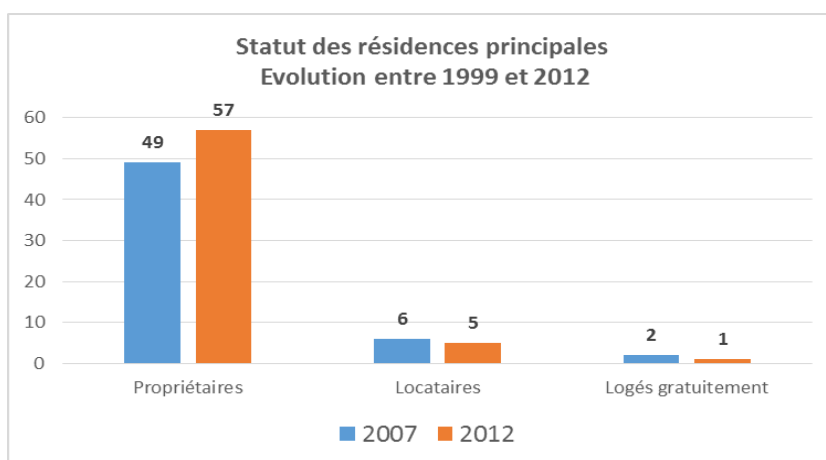
**Servitude T5 :**  
Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Jonzac - Neulles

## 4. LE PARC DE LOGEMENTS



Le parc de logement de la commune était composé de 74 logements en 2015, contre 60 en 2007, soit une progression de 14 logements en 8 ans, ce qui constitue une croissance très faible qui corrobore le rythme très modéré des constructions d'habitations neuves (voir chapitre suivant).

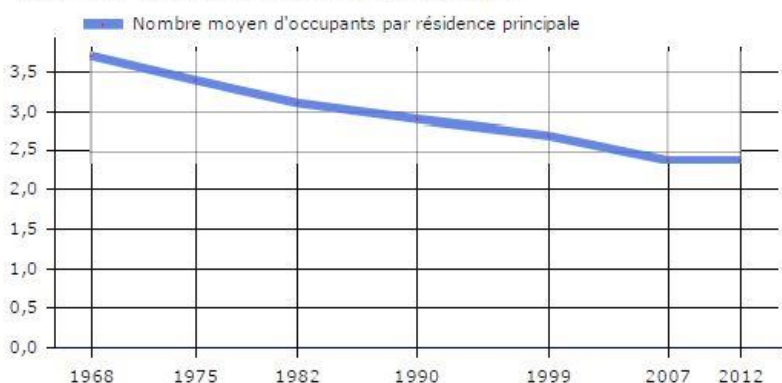
Sur ces 74 logements, 70 sont des résidences principales (94,5 %), 4 des résidences secondaires (5,7 %) soit une proportion très faible. Aucun logement vacant n'était recensé en 2015 contre 5 en 2012.



On observe peu de bâtiments agricoles vacants ou en ruine sur la commune même s'il existe une potentialité de création de nouveaux logements dans d'anciens bâtiments agricoles non utilisés comme des granges ou des chais. Cependant la prédominance de l'activité agricole limite de fait ces opportunités.

En 2012, sur les 63 résidences principales, 57 sont occupées par des propriétaires (90,47 %) et 5 par des locataires, représentant un taux très faible de 7,93 %.

### FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



On ne compte aucun logement social sur la commune.

La commune compte deux gîtes et deux roulottes en location saisonnière.

La commune ne dispose que d'un logement locatif situé dans le bâtiment de la mairie.

En 2012, le nombre moyen d'occupant par résidence principale était de 2,4.

Cette moyenne est en diminution constante (vieillesse de la population, divorces, baisse du nombre d'enfants par couples).

#### Logements locatifs publics :

Nombre de logements sociaux : 0

Nombre de logements communaux : 1

#### Hébergement touristique :

Gîtes : 2

Roulottes : 2

## 5. EVOLUTION URBAINE ET FONCIERE, PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

### ETUDE DES PERMIS DE CONSTRUIRE ENTRE 2006 ET 2015

Nombre de constructions d'habitations neuves réalisées entre 2006 et 2015 : **11**

Nombre de permis de construire : **10**  
(soit 1 PC pour deux logements locatifs).

Pas de PC accordé depuis 2011 pour une maison neuve.

Moyenne par an sur les dix dernières années : **1,1**

Moyenne entre 2006 et 2013 / date de blocage des PC par la DDTM (8 ans) : **1,37**

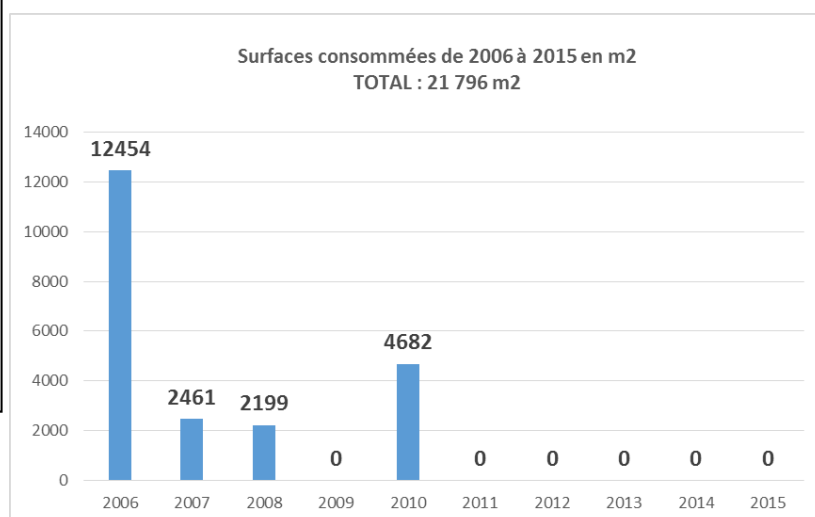
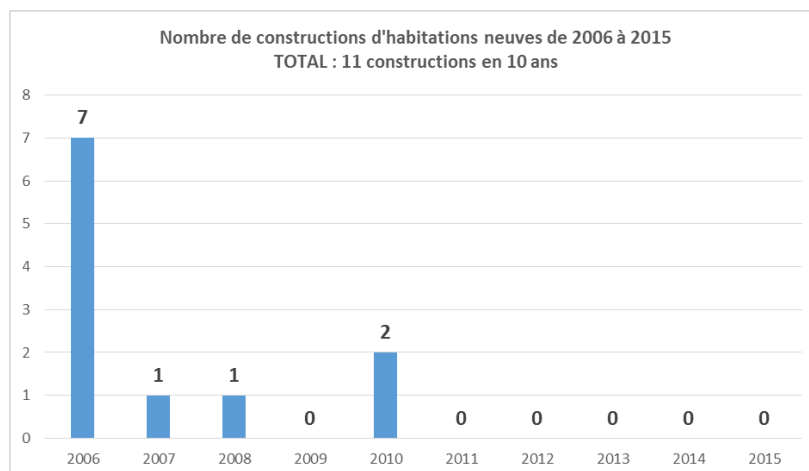
Surfaces consommées entre 2006 et 2015 : **2,18 ha**

Moyenne annuel de consommation foncière : **0,22 ha**

Moyenne entre 2006 et 2013 (8 ans) : **0,27 ha**

Taille moyenne des parcelles bâties : **1981 m<sup>2</sup>**

Origine des pétitionnaires : 54,5 % viennent d'une commune proche, 18 % de la commune elle-même.



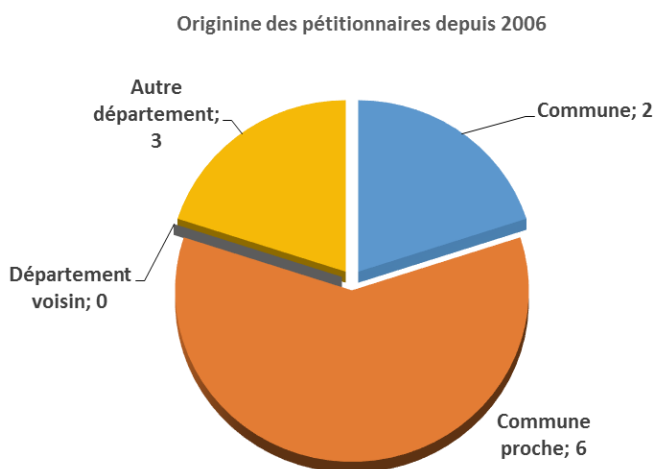
Entre 2006 et 2015 la commune a enregistré un total de **11 constructions d'habitations neuves** soit une moyenne très faible de 1,1 par an. Cependant, compte tenu du blocage des permis de construire par les services de l'Etat en l'absence de document d'urbanisme, seules les années 2006 à 2013 sont à considérer afin d'analyser le rythme de constructions et de consommation foncière. Rapportée sur ces 8 ans, la moyenne de constructions neuves est de **1,37 (1 à 2 maisons)** avec un « pic » enregistré en 2006 où 7 maisons ont été construites.

Ces 11 constructions représentent une consommation foncière de **2,18 ha**, soit une moyenne de 0,27 ha par an entre 2006 et 2013.

La taille moyenne de ces parcelles bâties est de **1981 m<sup>2</sup>**, soit des terrains de grandes tailles.

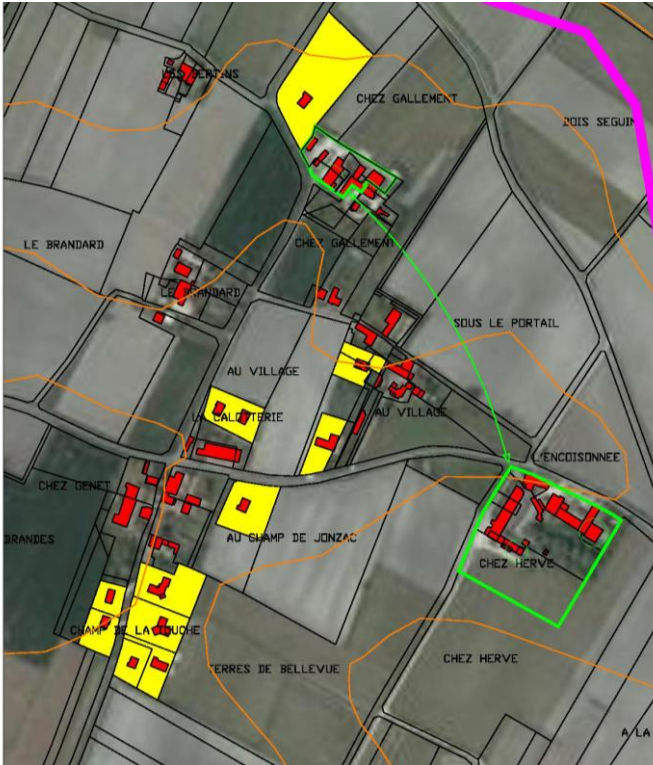
Les pétitionnaires de ces PC viennent pour plus de la moitié de communes proches (54,5 %). 18 % viennent de la commune elle-même. 27,2 % viennent d'une commune éloignée.

**Le marché reste donc très faible et local.**

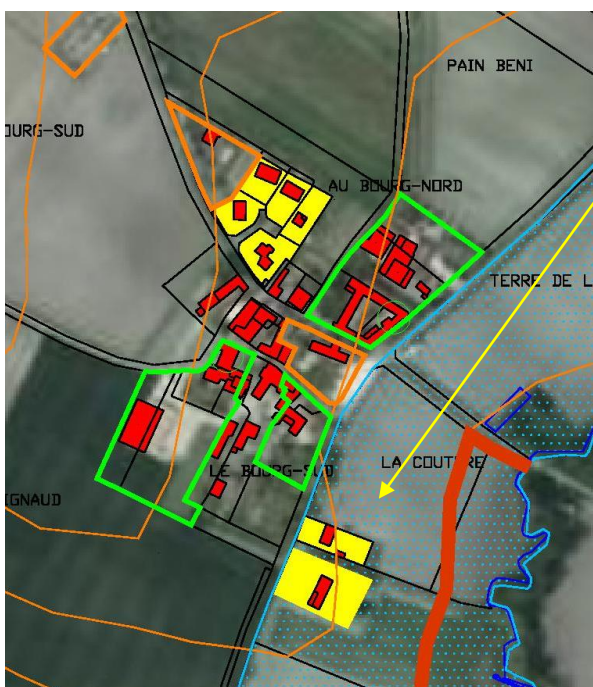


Localisation des constructions d'habitations neuves de 2006 à 2015		
<b>Principaux villages</b>		<b>%</b>
Bourg		1
Chez Genet / Au village		8
<b>Sous total</b>		<b>9 82</b>
<b>Villages isolés</b>		
Chez Chapron		2
<b>Sous total</b>		<b>2 18</b>
<b>TOTAL</b>		<b>11 100</b>

Ces constructions récentes sont localisées dans 3 sites :



- **Le village de Chez Benet / Au village** situé au centre de la commune au croisement des RD 150 et 249 ; **8 sur 11 des habitations neuves y ont été enregistrées représentant donc le site principal de développement urbain.** Ces constructions se situent notamment en partie sud du village de Chez Genet et en partie Ouest du hameau de Au village. Un CU a récemment été refusé pour une construction neuve à Chez Genet dans le cadre d'une division foncière qui avait été acceptée. Des espaces libres partiellement urbanisés peuvent être aisément comblés entre ces deux villages sans entacher les limites constituées des villages anciens. Attention cependant aux accès directs sur la RD 150 qui peuvent présenter un risque lié à un manque de visibilité (à étudier sur le terrain).  
On compte au global une dizaine de constructions neuves sur ces deux villages.



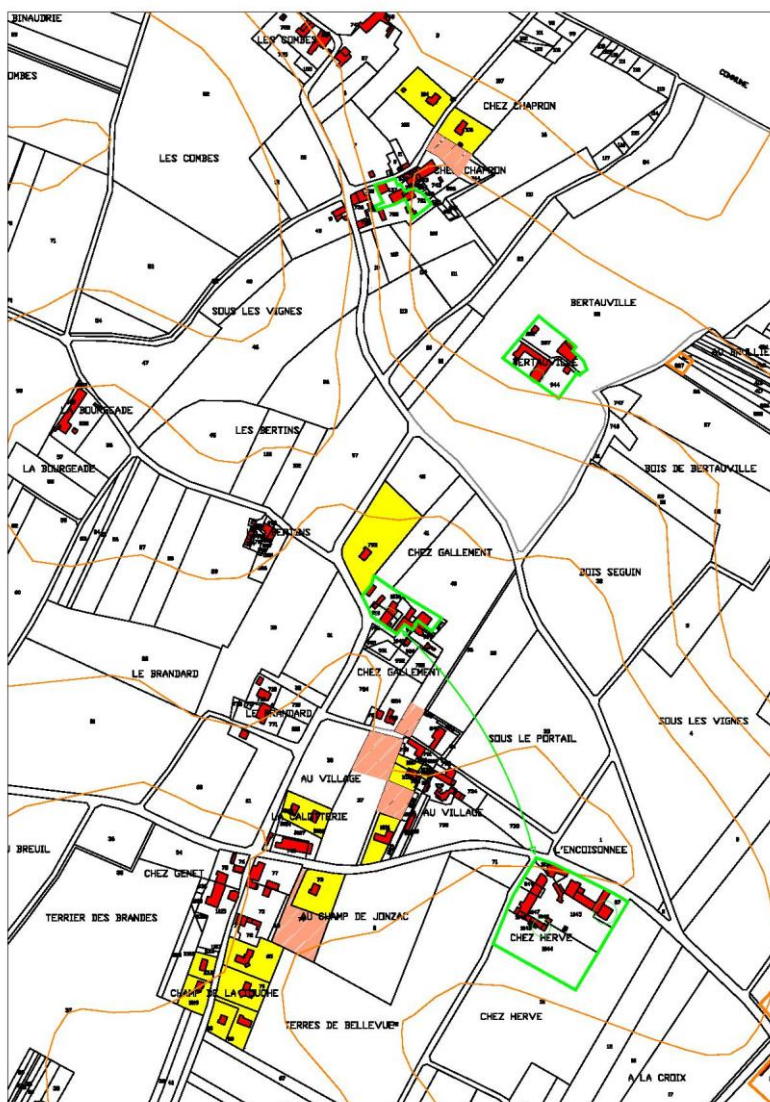
- **Le bourg** ne comptabilise qu'une construction neuve depuis 2006 bien qu'il en comprenne 7 en tout. Les deux dernières constructions se situent au sud du bourg en surplomb de la vallée du Nobla qui présente des risques d'inondations. La commune avait viabilisé un petit lotissement commun de 5 lots en entrée Nord ce qui a permis d'étoffer un peu le tissu urbain. A noter la présence de deux grosses exploitations agricoles dont deux distilleries qui peuvent entraver le développement urbain du village. La commune ne souhaite pas particulièrement conforter ce site compte tenu de ces contraintes.



- le troisième site d'urbanisation récente est le village de **Chez Chapron** au Nord-ouest de la commune sur des terres hautes et boisées. Le paysage y est agréable et les vues lointaines d'où une attractivité du village dont le développement est lié à des opportunités foncières. Ce village de petite taille modérée peut être conforté de manière très modérée compte tenu de son éloignement et de la sensibilité paysagère du site.

De manière globale la densification des autres villages isolés n'est pas souhaitable afin de préserver les terres agricoles et de limiter le mitage urbain, pourvoyeur de surcout d'équipements pour la commune (transport scolaire, réseaux, ordures ménagères...). **Le mitage urbain reste par principe contraire aux grandes lois d'aménagement et d'urbanisme et ne peut être favorisé (lois Grenelle, ALUR, SRU).**

**Bilan du potentiel de comblement des dents creuses urbaines dans les secteurs situés à proximité du bourg :**



**Dent creuse**

Conformément aux objectifs des grandes lois d'aménagement et d'urbanisme qui vise à lutter contre le mitage urbain et la consommation foncière, la commune doit en priorité favoriser le **comblement des « dents creuses » urbaines tout en veillant à ouvrir un potentiel de zones constructibles en rapport avec ses besoins et avec la capacité de ses équipements publics.**

Au stade du diagnostic, un premier bilan a été tiré des espaces éventuellement mobilisables comme terrains à bâtir situés dans des interstices urbaines dans les secteurs déjà urbanisés que sont ; Chez Genet, Au Village et Chez Chapron.

La carte ci-contre montre ces hypothèses permettant de dresser un premier bilan de ces potentialités qui ont ensuite été étudiées avec la commission d'urbanisme afin d'en connaître la pertinence foncière.

**Ce premier bilan fait apparaître une potentialité de 1,05 ha (uniquement en dents creuses).**

<b>Principaux villages :</b>	
Bourg	0,00
Chez Genet / Au village	0,89
Sous Total	0,89
<b>Villages isolés :</b>	
Chez Chapron	0,16
Sous Total	0,16
<b>TOTAL :</b>	<b>1,05</b>

**Estimation des besoins de surfaces de terrains constructibles :**

Concernant les prévisions de développement, la commune souhaite maintenir un rythme très modéré de constructions neuves autour **de 1 construction par an**. Il n'y a pas d'enjeu lié au maintien d'équipements sur la commune. Neulles garde comme priorité de préserver son activité agricole mais doit également permettre un renouvellement de sa population par l'accueil de nouveaux ménages.

Base de calcul des besoins de terrains constructibles :

**En prenant en compte une moyenne réaliste de 1 construction neuve par an, sur la base de terrains de surfaces relativement grandes (1500 m<sup>2</sup>) par habitation, on obtient un besoin brut de 1500 m<sup>2</sup> en un an, soit 1,5 ha sur les 10 prochaines années et 0,75 ha sur les 5 prochaines années.**

**Afin de tenir compte d'une diversité de choix et de la rétention foncière qui peut s'exercer sur certains terrains ou de contraintes opérationnelles, cette surface peut être multipliée par 2, soit une surface :**

**- de 3 ha sur les 10 prochaines années,**

**- de 1,5 ha sur les 5 prochaines années,**

**soit un besoin médian de 2,25 ha environ.**

**Cependant ce besoin théorique est à mettre en corrélation avec le projet communal qui vise en priorité à protéger les exploitations agricoles et à éviter les conflits d'usage entre habitations et parcelles de vigne sujettes à de nombreux traitements et sources de nuisances pour les proches habitations.**

**Compatibilité prévisionnelle avec la capacité des équipements publics :**

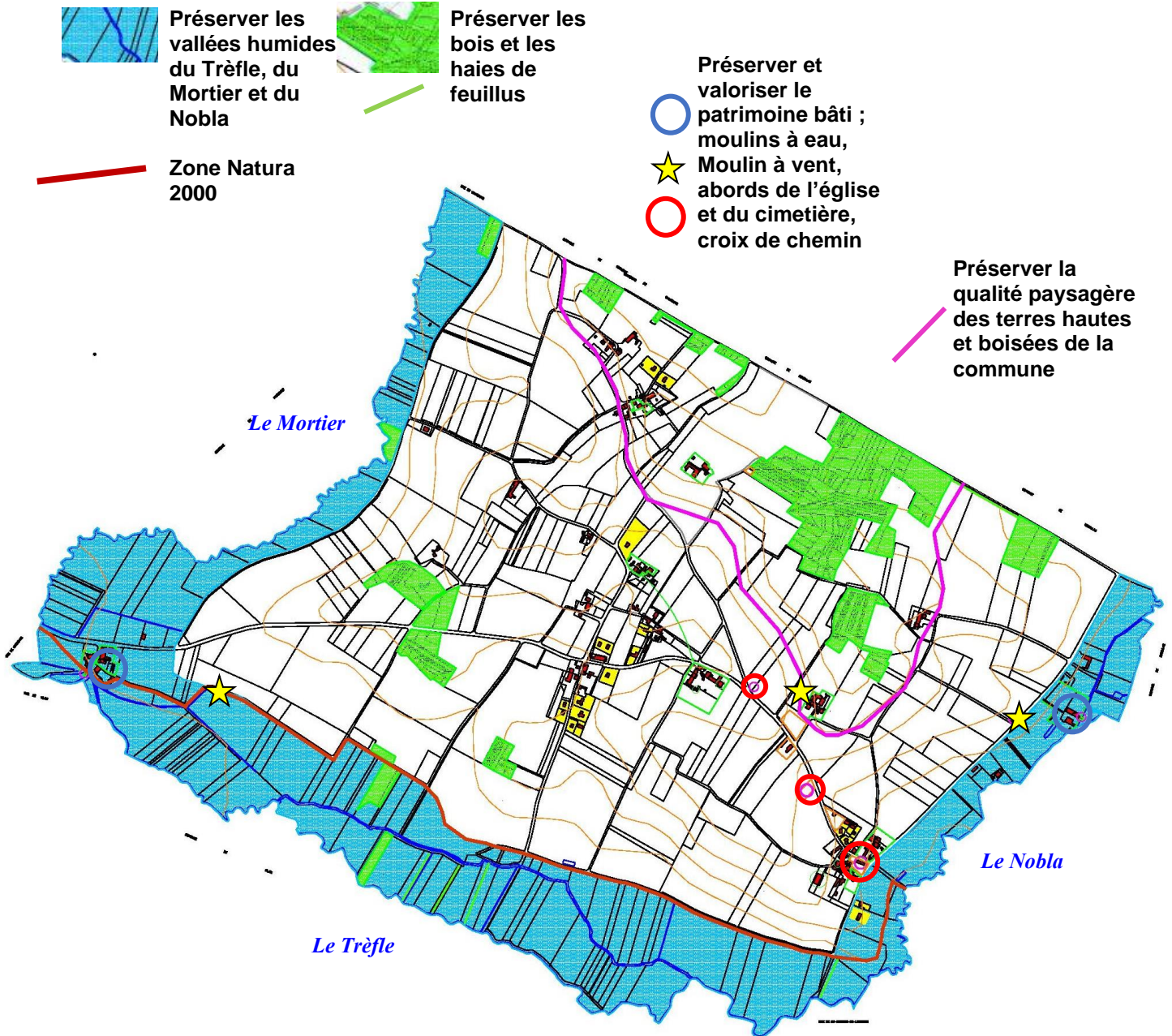
Les prévisions et objectifs de développement sont très modérés et compatibles avec la capacité des équipements publics en terme d'adduction des réseaux d'eau et d'électricité. Les secteurs déjà alimentés sont à privilégier. Les conditions de défense incendie seront à vérifier pour les villages confortés.

Les terrains devront présenter une surface suffisante afin de garantir un assainissement individuel (autour de 500 m<sup>2</sup> minimum).

La commune n'ayant ni commerces, ni école, il n'y a pas d'enjeu spécifique en la matière.

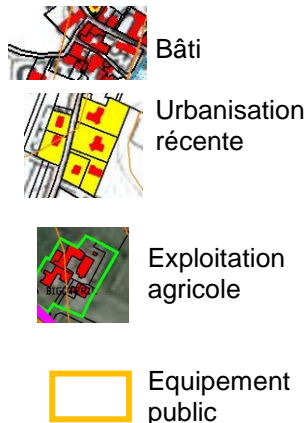
## SYNTHESE DES ENJEUX

### 1. La protection du paysage, du patrimoine et des milieux naturels :



### 2. La gestion de l'urbanisation :

- Favoriser le comblement prioritaire des dents creuses dans les secteurs bâtis de Chez Genet, Le Village
- Limiter l'urbanisation des hameaux notamment dans les secteurs très isolés, les villages à forte dominante agricole, et dans les paysages sensibles (terres hautes, vallées humides).



### 3. La préservation des activités économiques :

**Préserver les activités agricoles** (permettre le confortement des activités, maintien des vignes et des terres arables).

### 4. Le maintien des équipements publics :

Assurer le maintien des équipements publics.

## Troisième partie

# Le projet de Carte Communale choix retenus et évaluation environnementale

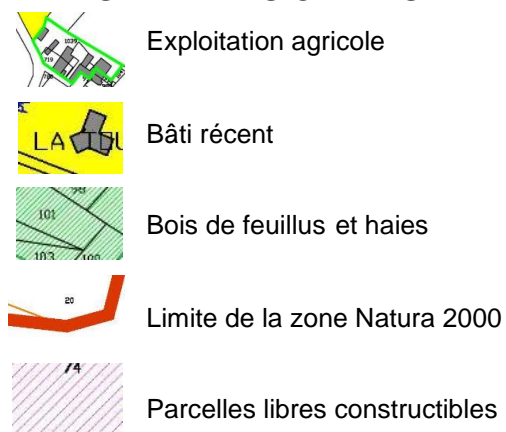
- |  |              |
|--|--------------|
| <b>1. Les grandes orientations du projet de territoire<br/>(prévisions de développement)</b>   | <b>p. 44</b> |
| <b>2. La délimitation des zones constructibles et<br/>leur évaluation environnementale</b>   | <b>p. 45</b> |
| 2.1. Exposé de la méthodologie de l'évaluation environnementale  | p. 45        |
| 2.2. Analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre<br>de la carte sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles | p. 45        |
| 2.3. Le bourg de Neulles   | p. 46        |
| 2.4. Les villages de Chez Genet, Au Village  | p. 47        |
| 2.5. Le village de Chez Chapron  | p. 49        |
| 2.6. Bilan des surfaces constructibles   | p. 50        |
| <b>3. La protection des boisements de la commune</b>   | <b>p. 51</b> |
| <b>4. L'articulation de la Carte Communale avec<br/>les documents supra communaux</b>  | <b>p. 53</b> |
| <b>5. Le suivi environnemental et ses indicateurs</b>  | <b>p. 53</b> |
| <b>6. Bilan de l'évaluation environnementale</b>   | <b>p. 54</b> |
| <b>7. Résumé non technique de l'évaluation environnementale</b>  | <b>p. 55</b> |

## **1. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE TERRITOIRE (PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT)**

Les principaux enjeux auxquels le projet de la Carte Communale répond sont :

- **La préservation de l'activité agricole** ; soit la préservation des terres agricoles et des abords des exploitations agricoles. Les zones constructibles définies ne portent pas atteinte aux possibilités d'extensions des exploitations agricoles et ne concernent aucune parcelle viticole.
- **La préservation des espaces naturels et des milieux agraires ayant un intérêt paysager et patrimonial et plus particulièrement :**
  - **Les vallées humides du Trèfle, du Nobla et du Mortier dont le site Natura 2000 de la « Haute Vallée de La Seugne »** (Directive Habitat Site d'Intérêt Communautaire n°79). Cette protection répond aux objectifs de gestion du **SDAGE Adour Garonne et de prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (trame bleue)**.
  - **Les boisements de la commune** qui sont protégés par la Carte Communale au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme et qui sont repérées sur le zonage graphique du document d'urbanisme. La protection de ces boisements favorise la prise en compte de la **trame verte et bleu** afin de maintenir des **corridors écologiques secondaires** de liaisons entre les bois et les vallées humides (SRCE).
  - Les espaces présentant un **intérêt paysager singulier** comme **le petit promontoire de Chez Chapron** (terres hautes et boisées) dont les talus viticoles et les abords sud du village sont préservés de l'urbanisation. Les abords des éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial (**anciens moulins notamment**) sont également préservés de l'urbanisation.
- **Le confortement des équipements publics du secteur de la Bigoterie et Au Roc** qui se composent de la mairie et d'un logement communal en partie Sud et d'une aire de camping comprenant deux roulottes fixes proposées en location saisonnière en partie Nord (en face de la Mairie).
- **Le maintien du bourg de Neulles dans son enveloppe bâtie actuelle** afin de prendre en compte la présence de deux grosses exploitations viticoles et de préserver la vallée du Nobla et la vue sur l'église (Monument Historique).
- **La densification et l'extension mesurée de deux secteurs bâtis que sont :**
  - **Les villages de Chez Genet et Au Village**, qui constituent le principal secteur potentiellement urbanisable compte tenu :
    - de l'absence de parcelles viticoles et de proximité immédiate d'exploitations agricoles,
    - de la présence de constructions neuves,
    - et d'un tissu parcellaire favorisant ponctuellement les constructions neuves.
  - **Le village de Chapron**, troisième village de la commune de par sa taille et secteur ayant déjà fait l'objet de deux constructions neuves. Seule la partie Nord du village est étendue afin de préserver les abords des bâtiments agricoles (hangar vétuste sans forte potentialité, exploitant bientôt en retraite) et les parties sud plus en pente et exposées à des vues ouvertes.

### **LEGENDE DES CARTES :**



## **2. LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES ET LEUR EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **2.1. Exposé de la méthodologie de l'évaluation environnementale**

Les chapitres suivants présentent une description des espaces classés en zone constructible en exposant :

- L'état initial des terrains constructibles libres ; leur localisation, leur caractère agricole, naturel ou péri-urbain, la surface libre constructible (qui est rappelé ultérieurement dans un tableau de synthèse sur le bilan des zones constructibles), l'exposé de leur cohérence urbaine ou paysagère. Une photo aérienne et / ou une photo illustre cette description.
- Les projets et orientations d'aménagement éventuellement envisagés et la justification du classement.
- L'évaluation environnementale de ces secteurs : impacts sur les paysages ou les milieux naturels environnants et notamment les impacts potentiels sur la zone Natura 2000 « Haute Vallée de La Seugne » de la Directive Habitat - Site d'Intérêt Communautaire n°79.
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement. La Carte Communale offrant de fait peu d'outils réglementaires visant à réduire des impacts potentiels, un ensemble de recommandations est donné à titre indicatif.
- Un extrait du plan de zonage faisant figurer en rose les terrains libres constructibles ainsi que les exploitations agricoles, le bâti récent et la zone Natura 2000.

### **2.2. Analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles**

Compte tenu de l'éloignement des secteurs ouverts à l'urbanisation par rapport au site Natura 2000 et aux vallées des trois rivières en général et compte tenu de la petite taille des zones constructibles, l'absence d'incidence notable probable peut être préfigurée.

Le projet de Carte Communale entend mettre en œuvre un projet de développement urbain et démographique très mesuré permettant simplement l'accueil d'environ une habitation neuve par an afin de répondre aux demandes très localisées de construction. Il n'y a pas d'enjeu lié au maintien d'équipements ou de services qui sont quasi inexistantes sur la commune (absence d'école notamment).

La taille des exploitations viticoles et notamment la présence de distilleries et de chais (risques, odeurs), les circulations routières inhérentes aux activités (poids lourds) même si elles restent ponctuelles ainsi que les nécessités de mises aux normes de certaines exploitations (bassins de décantation, défense incendie) ont conduit la commune à ne pas conforter le bourg et à préserver les abords des exploitations. Le développement très limité de l'urbanisation est également justifié par le fait de ne pas consommer de terres agricoles et d'éviter les conflits d'usage entre habitations et traitements agricoles (pesticides notamment) source de forts conflits et de problèmes de santé publique notamment en présence de vignes. Cette mesure préfigure les futures évolutions législatives qui imposeront demain des distances minimales de traitement avec les plus proches habitations.

Seuls les hameaux de Chez Genet, Au Village, et Chez Chapron font l'objet de confortations mineures pour un bilan de 2,16 ha de zones constructibles libres pour une période de 5 à 10 ans.

Les incidences environnementales potentielles liées aux constructions neuves sont donc très limitées et peuvent se résumer à :

- des impacts paysagers notamment dans les secteurs au paysage ouvert ou exposés aux vues (terres hautes). Ces impacts sont limités par le fait que les extensions restent limitées, groupées et qu'elles excluent les terrains en vue.
- des impacts sanitaires liés à l'assainissement autonome ; les terres ont une bonne capacité d'infiltration et les assainissements sont contrôlés par le Syndicat des Eaux. Attention cependant à la présence potentielle de sols argileux sur les terres hautes.

Les incidences environnementales potentielles sont plus liées aux activités agricoles (gestion des rejets, impact paysager des ouvrages de décantation, traitements chimiques) qui ne relèvent pas de la Carte Communale, cette dernière ne disposant pas d'outils permettant d'interdire les constructions agricoles dans des espaces à enjeux écologiques (vallées) ou paysagers.

### 2.3. Le bourg de Neulles

#### Description et justification :

Le bourg de Neulles a une vocation agricole très affirmée avec la présence de deux grosses exploitations agricoles comprenant des distilleries et des chais. Une exploitation vient de faire une mise aux normes par l'aménagement de deux grands bassins de décantation situés dans la vallée du Nobla. La seconde exploitation doit réaliser cette mise aux normes.

Le confortement du bourg n'est pas prioritaire compte tenu de l'absence de commerces et de services.

La présence de la vallée humide et inondable du Nobla en partie classée en zone Natura 2000 limite de fait l'extension de l'urbanisation en partie Sud-Est.

La Carte Communale identifie simplement une zone constructible ZU autour du bâti existant non agricole en partie Nord du village, notamment afin de faciliter les constructions d'annexes et de distinguer la partie du bourg qui n'a pas de vocation agricole. Les parcelles libres insérées dans le tissu bâti du bourg situées à proximité d'une exploitation agricole sont volontairement maintenues en zone ZN afin d'éviter les conflits d'usage et de ne pas entraver les possibilités d'évolution des exploitations (parcelles 37 et 169 par exemple).

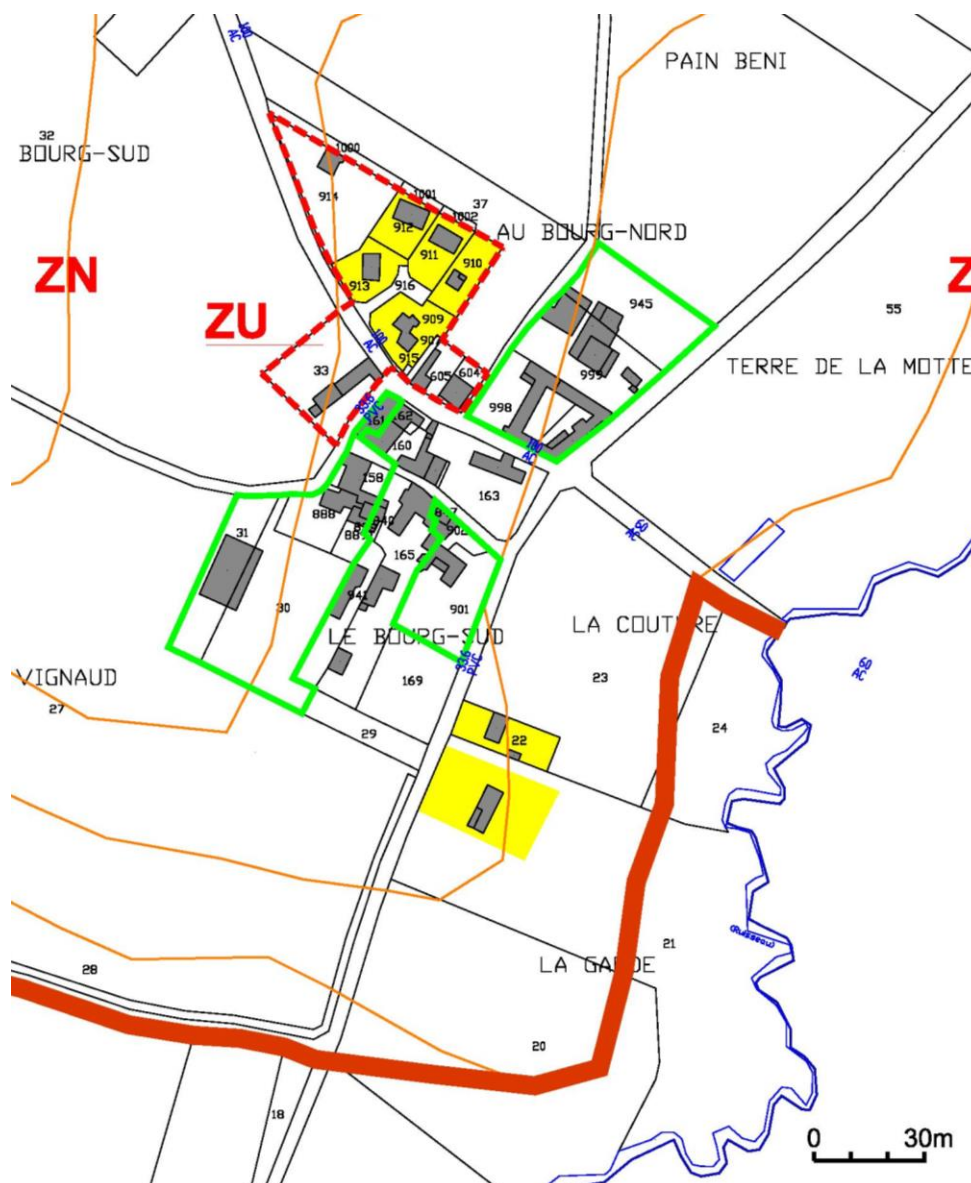
Il n'y a pas de terrains libres permettant de nouvelles constructions d'habitations dans la zone ZU définie.

#### Surface libre constructible : 0

#### Evaluation environnementale : sans effet notable

#### Mesures d'évitement, de compensation : sans objet

#### Recommandations : sans objet





### **Surface libre constructible :**

La zone ZU englobe 1,69 ha de terrains libres permettant la construction d'environ 14 habitations neuves.

**Evaluation environnementale :** sans effet notable

**Mesures d'évitement, de compensation :** sans objet

### **Recommandations :**

Densité souhaitée :

Prévoir une division foncière avec **un minimum de densité sur la parcelle n°38 (environ 7 lots) afin d'éviter un gaspillage foncier**. La commune va instituer un droit de préemption sur cette parcelle afin de gérer son découpage foncier et de conserver des emprises libres permettant le désenclavement futur de la parcelle n°37.

Recommandations architecturales : discrétion et simplicité des constructions neuves en évitant les effets de tour, les volumes éclatés, les enduits aux couleurs vives, les forts mouvements de terrain (type plateforme surélevées, sous-sol semi enterrés...),

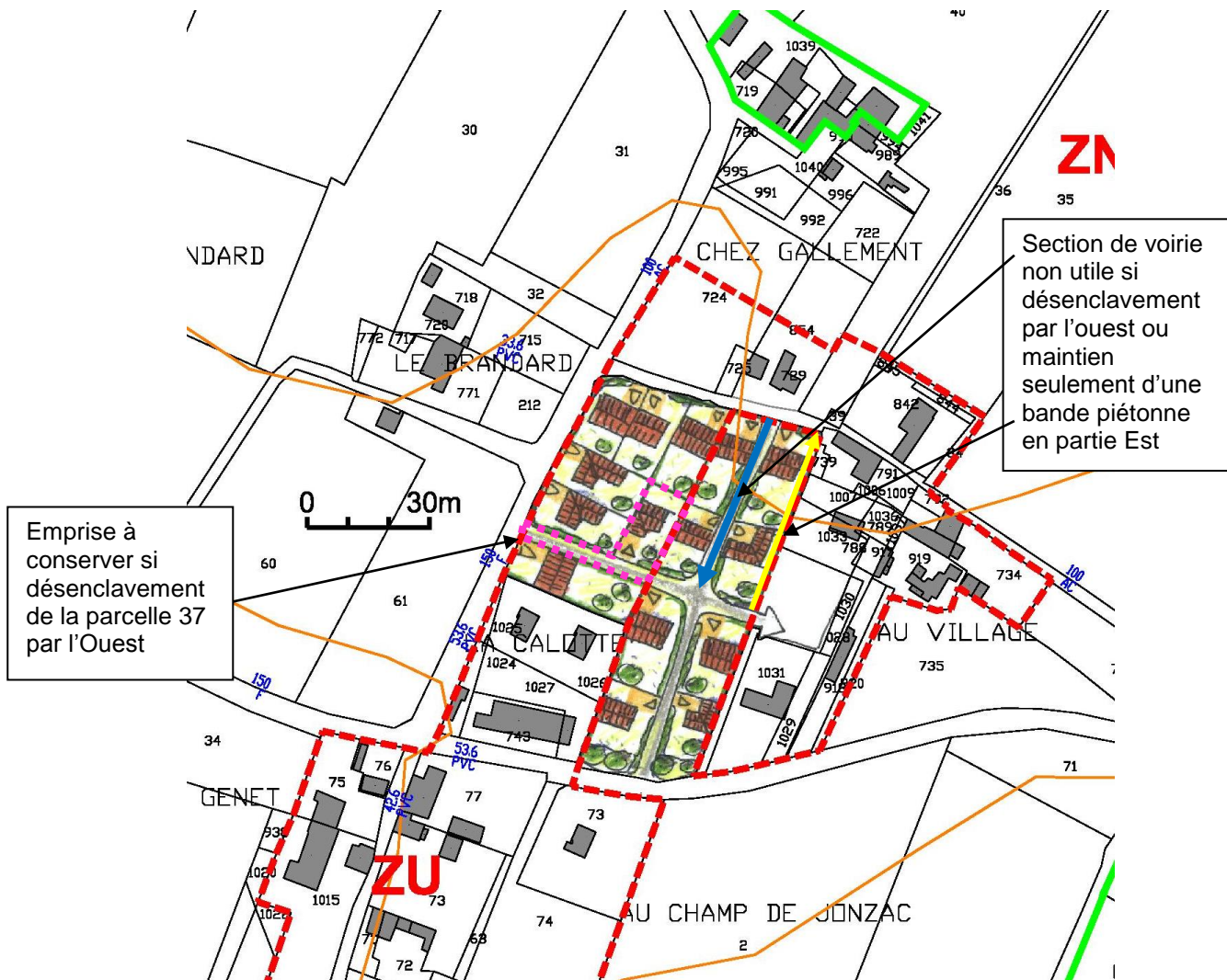
Grande discrétion dans le traitement des abords et des clôtures ; favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales.

**Voir recommandations P 54.**

### **Esquisse de division foncière et de désenclavement des parcelles 38 et 37 (à plus long terme).**

Parcelle 38 : entre 5 et 7 lots. Réserver une amorce de voie (de 5 à 8 m de large) ainsi qu'un futur lot qui sera désenclavé lors de la viabilisation de la parcelle 37 à plus long terme (par un aménagement d'ensemble et une procédure de Permis d'Aménager) / Contour en pointillé violet à conserver sauf en cas de désenclavement global de la parcelle 37 par une voirie de desserte Nord / Sud (cf plan ci-dessous).

Parcelle 37 : environ 8 lots. Prévoir un désenclavement de la parcelle 1032 si elle n'a toujours pas été viabilisée. Aménagement d'une voirie interne à prévoir (chaussée étroite de 3,5 m de large environ, accotements engazonnés type noue), gestion du pluvial en partie basse en bord de la RD 150.



## 2.5. Le village de Chez Chapron

### Description et justification :

Le village de Chez Chapron est conforté uniquement sur sa partie Nord entre la partie ancienne du hameau et les deux maisons neuves où les terrains sont les plus plats et les moins exposés d'un point de vue paysager. Une zone constructible ZU englobe la partie Nord du village (en excluant les bâtiments agricoles) ainsi que les deux constructions neuves. Ce zonage intègre donc des terrains qui correspondent à des jardins cultivés comprenant quelques constructions (anciennes dépendances).

**Le village est exposé au risque lié au gonflement des sols argileux en aléa fort.**

### Surface libre constructible :

La zone ZU englobe 0,47 ha de terrains libres permettant la construction d'environ 3 habitations neuves.



**Évaluation environnementale :** sans effet notable

**Attention à la prise en compte du risque lié au gonflement des sols argileux en aléa fort sur le village : évaluer ce risque par des études de sols spécifiques.**

**Mesures d'évitement, de compensation :** sans objet

### **Recommandations :**

**Recommandations architecturales :** discrétion et simplicité des constructions neuves en évitant les effets de tour, les volumes éclatés, les enduits aux couleurs vives, les forts mouvements de terrain (type plateforme surélevées, sous-sol semi enterrés...),

Grande discrétion dans le traitement des abords et des clôtures ; favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales.

**Voir recommandations P 54.**

## 2.6. Bilan des surfaces constructibles libres destinées à de l'habitat

Localisation des zones ZU	Parcelles	Surface en ha	Equivalent en nombre d'habitations
<b>Le BOURG</b>			
		0	0
<b>CHEZ GENET / AU VILLAGE / CHEZ GALLEMENT</b>			
Chez Genet	74	0,39	2
Au Village	38	0,73	7
Au Village	1032	0,19	1
Chez Gallement	724 p	0,30	3
Chez Gallement	40p	0,08	1
<b>CHEZ CHAPRON</b>			
Chez Chapron	108, 550, 744p	0,1	1
Chez Chapron	105p, 11, 10, 9, 8, 7p	0,37	2
<b>TOTAL</b>		<b>2,16</b>	<b>17</b>

Le bilan fait état d'une capacité de **2,16 ha** de terrains constructibles mobilisables ce qui reste une surface raisonnable et adaptée aux besoins très modérés de la commune en matière de constructions neuves. Ces 2,16 ha correspondent à **une capacité de 17 habitations neuves**.

Cette surface permet de répondre à un rythme d'environ 1 habitation neuve par an pendant 5 à 10 ans tout en tenant compte d'une rétention foncière théorique (coefficient 2) qui s'exerce sur les terrains (notamment ceux qui sont cultivés).

## 2.7. Le confortement des équipements publics du secteur de la Bigoterie, Au Roc

La Carte Communale permet le confortement des équipements publics du secteur de la Bigoterie et Au Roc qui se composent :

- de la mairie et d'un logement communal en partie Sud sur la parcelle 21.
- d'une aire de camping comprenant deux roulotte fixes implantées en face de la mairie et proposées en location saisonnière (parcelle 17).

Un classement en zone ZU permet de lever toute ambiguïté sur la notion d'équipement d'intérêt collectif concernant l'aire de camping. La zone permettra donc le confortement de cette activité d'hébergement touristique.



### **3. LA PROTECTION DES BOISEMENTS DE LA COMMUNE**

Les bois de la commune sont protégés et identifiés au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.** »

**Une déclaration préalable** est exigée pour tous travaux (autres que ceux exécutés sur des constructions existantes) ayant pour effet **de les modifier ou de les supprimer.**

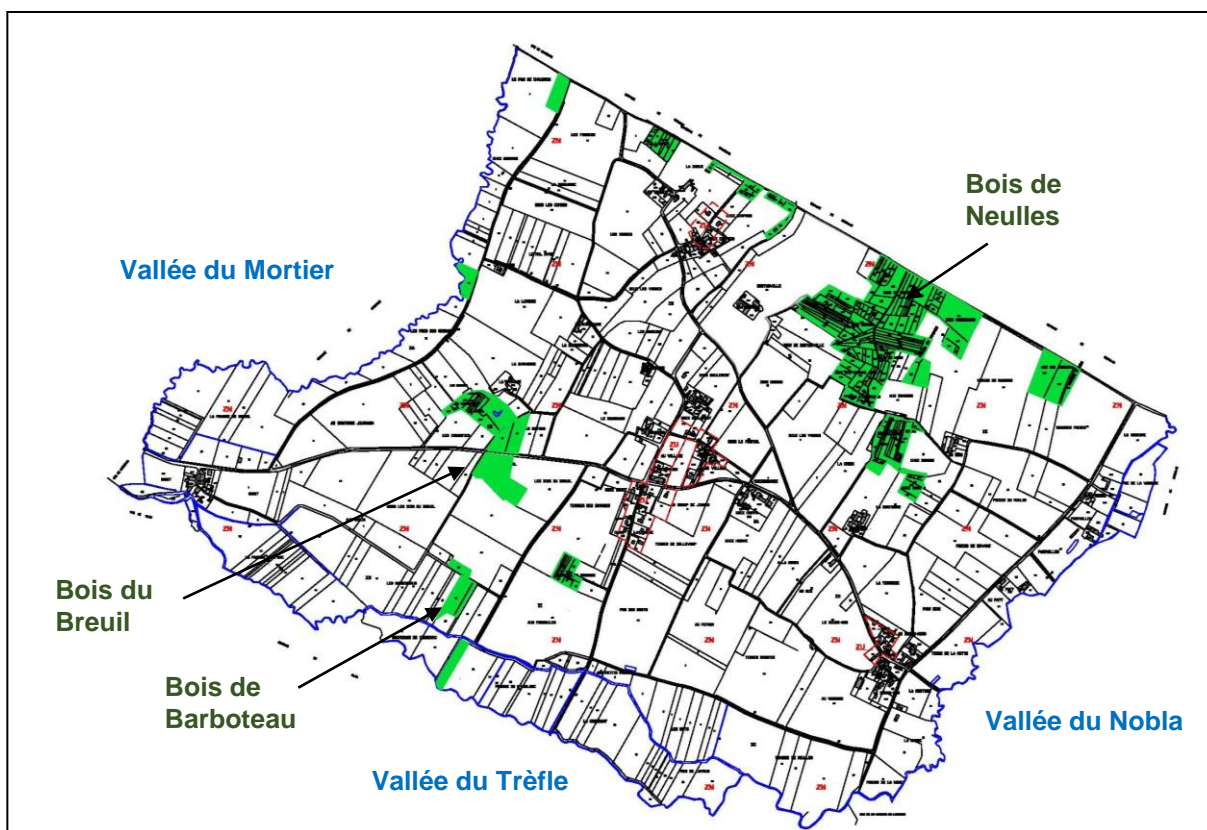
La commune compte une faible surface boisée qui se caractérise par de petits massifs épars de feuillus (chênes principalement) composée notamment :

- **du Bois de Neulles** en partie Nord Est de la commune sur les terres hautes et argileuses de la commune qui constitue un repère dans le paysage en « coiffant » les terres hautes et les coteaux viticoles (photo 2). Ces bois, qui sont traversés par l'ancienne voie romaine (photo 1), relie également les vallées du Nobla et du Mortiers jouant un rôle de corridor écologique.

- **du Bois du Breuil** en partie Ouest de la commune qui est traversé par la RD 2 formant ainsi un paysage singulier (photo 3).

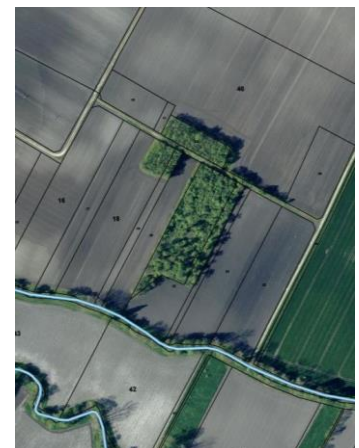
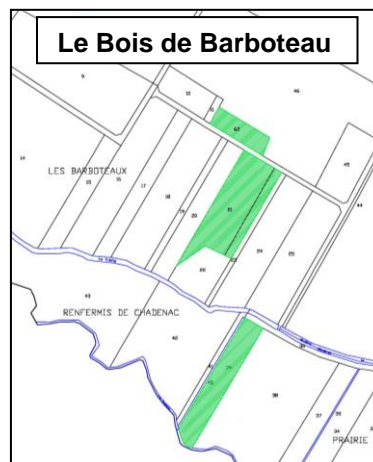
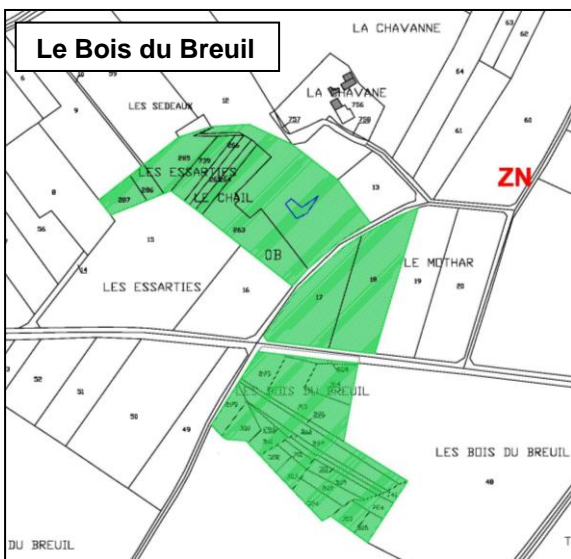
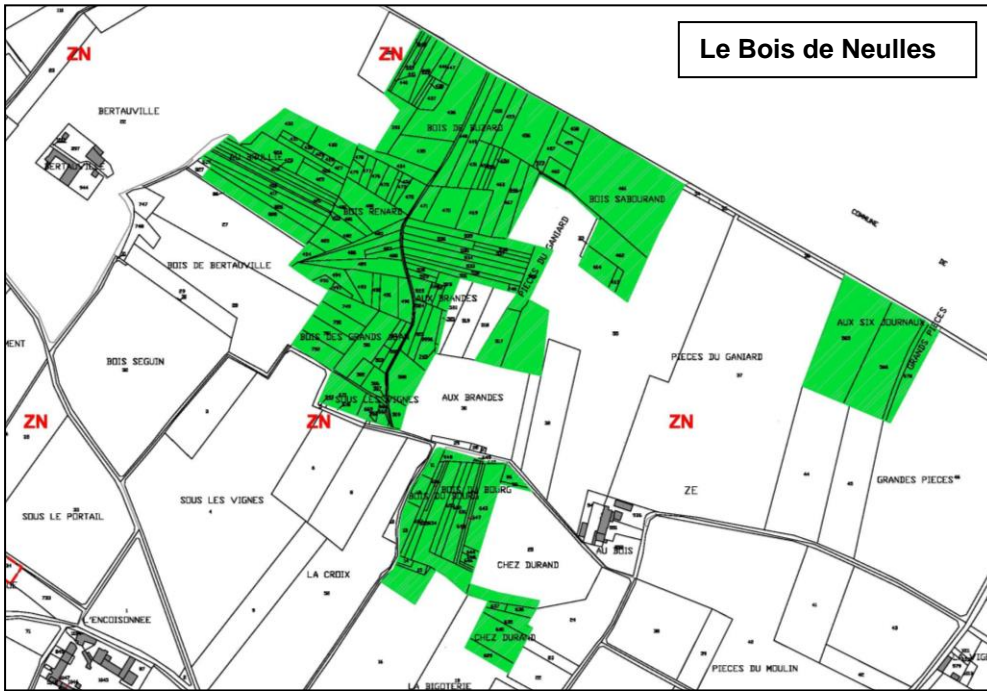
**La rareté de ces bois en fait des éléments importants à préserver** d'autant plus qu'il a été observé des arrachages sans autorisation préalable.

**Voir plaquettes sur la réglementation des coupes et défrichements de la Préfecture 17 à la page 59.**



1





Le Bois de Barboteau situé en bordure du Trèfle est identifié comme habitat naturel d'intérêt communautaire dans la catégorie des « forêt mixte de chênes, d'ormes et de frênes des grands fleuves ».

## **4. L'ARTICULATION DE LA CARTE COMMUNALE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX**

### **L'articulation avec le SCOT :**

Sans objet le SCOT n'étant pas approuvé.

### **L'articulation avec le SDAGE Adour Garonne :**

Les vallées humides du Trèfle, du Nobla et du Mortier dont le site Natura 2000 de la Directive Habitat n°FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents » (Zone Spéciale de Conservation créée par arrêté du 27/05/2009) sont protégés par la Carte Communale par un classement en zone inconstructible ZN.

### **L'articulation avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique :**

Outre la protection des vallées humides et notamment la vallée du Trèfle identifiée comme corridor écologique prioritaire, **les boisements de la commune** sont protégés par la Carte Communale au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme et sont repérées sur zonage graphique du document d'urbanisme.

La protection de ces boisements favorise la prise en compte de la **Trame verte et bleu** afin de maintenir des **corridors écologiques secondaires** de liaisons des bois avec les vallées humides.

Aucune zone constructible n'est définie sur une zone humide.

## **5. LE SUIVI ENVIRONNEMENTAL ET SES INDICATEURS**

La carte fera l'objet d'une analyse des résultats de l'application de la mise en œuvre de la Carte Communale, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision.

Le tableau ci-dessous présente les critères, indicateurs et modalités qui seront retenus pour suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

<b>Indicateur</b>	<b>Définition / mode de calcul</b>
<b>Thème RISQUES :</b>	
Risque inondation – rivière du Nobla et du Trèfle	Nombre d'évènements survenus en distinguant : - le nombre de victimes (blessés ou morts), - l'impact sur les biens et l'économie - l'impact sur les milieux
Risque lié au gonflement des sols argileux	Prise en compte du risque lié au gonflement des sols argileux sur les terres hautes pour les constructions neuves à définir par des études de sols (secteur de Chez Chapron).
<b>Thème MILIEUX NATURELS :</b>	
Qualité des eaux	Si indicateurs de suivis existants
Gestion des espaces naturels	Nombre de contrats agri-environnementaux. Nombre de mises aux normes des exploitations agricoles. Respect des mesures visant à limiter l'épandage de produits polluants aux abords des cours d'eau et des fossés.
Haies, boisements	Mètres linéaires de haies plantées. Mètres linéaires de haies détruites. Surfaces de boisements détruits.

<b>Thème URBANISATION :</b>	
Consommation de surfaces urbanisées / imperméabilisation de sols	Surfaces urbanisées Référence : tableau des surfaces urbanisables libres
Densité urbaine	Nombre de logements par ha. Densification de la parcelle n°58 Au Village. Respect ou non des recommandations de densité (environ 7 lots).
Assainissement	Respect des prescriptions sanitaires du Syndicat des Eaux sur les assainissements autonomes (contrôles).
Impact paysager des constructions neuves	Discretion ou non des constructions neuves et de leurs clôtures. Un impact fort sera défini notamment par la présence de haies de résineux de fort développement ou de constructions de murs maçonnés haut en paysage ouvert. L'impact sera jugé limité si les constructions sont discrètes (pas de volumes proéminant type effets de tours, pas de faux sous-sols, pas d'enduit vif ou criard...) et si les abords sont suffisamment paysagés en privilégiant des haies bocagères.

## **6. BILAN DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Compte tenu de l'éloignement des secteurs ouverts à l'urbanisation par rapport au site Natura 2000 de la « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents » (Zone Spéciale de Conservation créée par arrêté du 27/05/2009) et aux vallées des trois rivières et compte tenu de la petite taille des zones constructibles, **l'évaluation environnementale peut conclure à une absence d'incidence notable sur le site Natura 2000.**

**Les vallées humides du Trèfle, du Nobla et du Mortier** sont protégées par la Carte Communale par un classement en zone inconstructible ZN.

Le projet de Carte Communale met en œuvre un projet de développement urbain et démographique très mesuré permettant simplement l'accueil d'environ une habitation neuve par an afin de répondre aux demandes très localisées de constructions. Il n'y a pas d'enjeu lié au maintien d'équipement ou de services qui sont quasi inexistantes sur la commune (absence d'école et de commerces notamment). Seul le confortement de l'aire de camping (roulottes fixes) située en face de la mairie est spécifiquement pris en compte par un classement en zone constructible ZU afin d'éviter toute ambiguïté sur la notion d'équipement d'intérêt collectif.

La taille des exploitations viticoles et notamment la présence de distilleries et de chais (risques, odeurs), les circulations routières inhérentes aux activités (poids lourds) même si elles restent ponctuelles ainsi que les nécessités de mises aux normes de certaines exploitations (bassins de décantation, défense incendie) ont conduit la commune à ne pas conforter le bourg et à préserver les abords des exploitations. Le développement très limité de l'urbanisation est également justifié par le fait de ne pas consommer de terres agricoles et d'éviter les conflits d'usage entre habitations et traitements agricoles (pesticides notamment) source de forts conflits et de problèmes de santé publique notamment en présence de vignes. Cette mesure préfigure les futures évolutions législatives qui imposeront demain des distances minimales de traitement avec les plus proches habitations.

Seuls les hameaux de Chez Genet, Au Village, et Chez Chapron font l'objet de confortations mineures pour un bilan de 2,16 ha de zones constructibles libres pour une période de 5 à 10 ans. Il est envisagé d'instituer un droit de préemption sur une vaste parcelle au lieu-dit Au Village afin de prévoir une densité minimale et de ne pas enclaver un terrain adjacent.

Les incidences environnementales potentielles liées aux constructions neuves sont donc très limitées et peuvent se résumer à :

- des impacts paysagers notamment dans les secteurs au paysage ouvert ou exposés aux vues (terres hautes). Ces impacts sont limités par le fait que les extensions restent limitées, groupées et qu'elles excluent les terrains en vue.
- des impacts sanitaires liés à l'assainissement autonome ; les terres ont une bonne capacité d'infiltration et les assainissements sont contrôlés par le Syndicat des Eaux.

- des impacts potentiels liés au risque sur le gonflement des sols argileux (aléa fort) sur les terres hautes de la commune notamment dans le secteur du Chez Chapron, ce qui nécessite pour les particuliers de bien évaluer ce risque par des études de sol spécifiques.

Les incidences environnementales potentielles sont plus liées aux activités agricoles (gestion des rejets, impact paysager des ouvrages de décantation, traitements chimiques) qui ne relèvent pas de la Carte Communale, cette dernière ne disposant pas d'outils permettant d'interdire les constructions agricoles dans des espaces à enjeux écologiques (vallées) ou paysagers.

Enfin la Carte Communale est appuyée par une identification et une protection des bois en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.

## **7. RESUME NON TECHNIQUE**

L'évaluation environnementale a tout d'abord été réalisée par l'étude de l'état initial de l'environnement présenté dans la première partie du rapport de présentation. Ce diagnostic présente les caractéristiques de la **zone Natura 2000 de la « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents » (Zone Spéciale de Conservation** créée par arrêté du 27/05/2009) ainsi que l'ensemble des mesures de protections environnementales (SRCE, SDAGE) qui s'appliquent au territoire. Une analyse transversale a été portée sur les différentes entités paysagères et bâties (analyse des vallées humides, de la plaine agricole, des principaux espaces bâtis, du patrimoine...) sous en angle à la fois paysager, patrimonial, urbain et naturel. Les enjeux de ces espaces ont été mis en avant.

Après les études de terrain et le travail de concertation menée avec l'équipe municipale et les habitants de Neulles, un zonage a été défini présentant des zones constructibles aux surfaces libres très modérées (Chez Genet et Chez Chapron). Le bourg n'est volontairement pas étendu compte tenu de sa vocation agricole.

L'évaluation environnementale a analysé ces terrains afin d'en décrire les caractéristiques paysagères et urbaines et de faire état des impacts potentiels qu'ils peuvent avoir sur l'environnement et notamment sur la zone Natura 2000.

Des recommandations ont été apportées pour certaines zones notamment afin de promouvoir une densité minimale sur un grand terrain situé Au Village et pour apporter des prescriptions architecturales et paysagères pour les constructions neuves (discretion, haies bocagères...).

Le rapport de présentation présente au préalable de cette évaluation un chapitre mentionnant les effets notables potentiels sur l'environnement et plus particulièrement sur le site Natura 2000. Ce chapitre conclue à l'absence d'impact potentiel prévisible compte tenu de l'éloignement de ces zones constructibles et de leur petite taille. Il n'y a pas de zone d'activité projetée sur la commune.

Des indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale ont ensuite été définis qui permettront d'évaluer le document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision.

L'évaluation environnementale se finalise par un bilan de cette évaluation qui conclue à une absence d'incidence potentielle prévisible et par un résumé non technique.

## Quatrième partie

### Recommandations architecturales et paysagères

#### Accroche de la construction sur le terrain

##### Eviter :

- Les constructions sur terres ou plateformes surélevées/ illustration 1.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) / illustration 2.
- Les importants mouvements de terrains sur les terrains en pente.
- De traiter le rez de chaussé comme s'il s'agissait d'un sous-sol / illustrations 1 et 2.

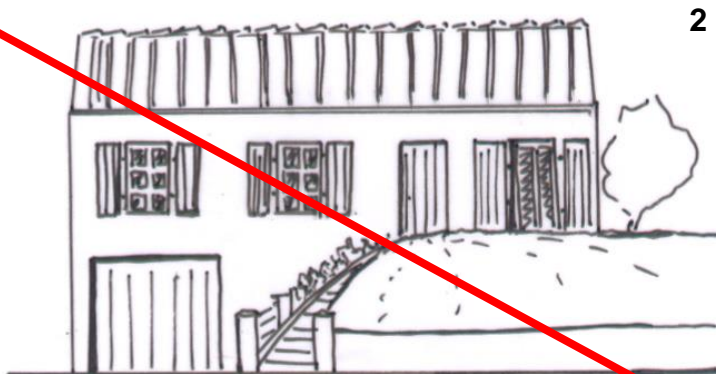
##### Favoriser :

- Les garages implantés dans la continuité de la construction plutôt que les sous-sols (latérale ou à l'arrière).
- Sur les terrains en pente, adosser légèrement la construction à la pente en favorisant une implantation parallèle à la pente (voir schéma ci-dessous) afin d'éviter les gros mouvements de terrains.
- Sur les terrains en pente, pour les terrasses et le jardin, rattraper le niveau du sol naturel par des petits paliers successifs (petits murs de soutènement en moellons par exemple).



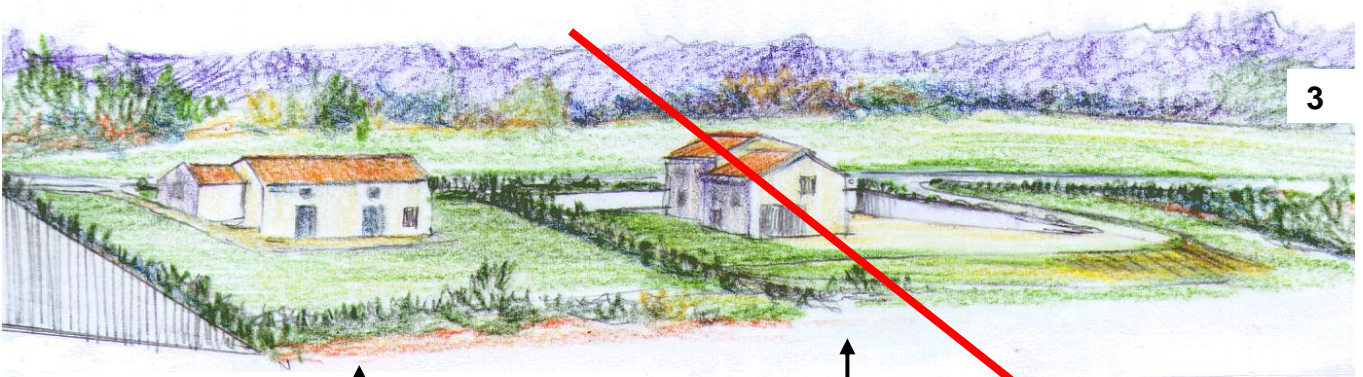
1

Implantation sur plateforme sur-élevée, importants mouvements de terrains

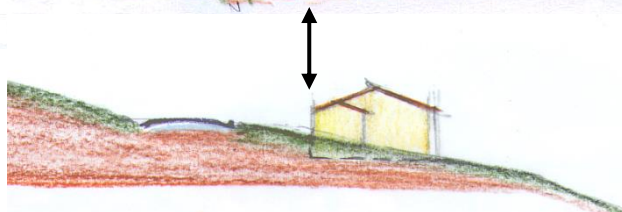


2

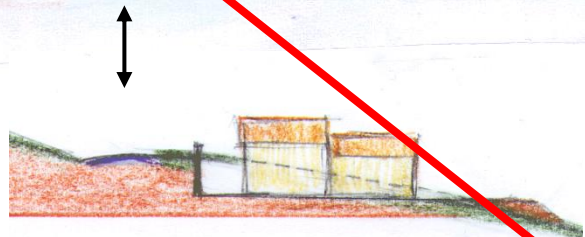
Remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé.



3



- Implantation parallèle à la pente.
- Maison adossée contre-terrier (légèrement enterrée).
- Mouvement de terrain réduit au minimum.
- Impact paysager faible.
- Discretion de l'ensemble.



- Implantation perpendiculaire à la pente.
- Plate-forme périphérique.
- Gros mouvements de terre.
- Mur de soutènement.
- Fort impact négatif dans le paysage.

## Volumes

### Eviter :

- Les effets de tours / Illustration 1.
- Les références aux architectures étrangères.
- Les étages partiels et les petits volumes décrochés / Illustration 1.
- Les volumes sophistiqués et éclatés (déperdition énergétique, augmentation du coût de construction) / Illustration 1.
- Les petites arcades et les colonnettes / Illustration 2.

### Favoriser :

- Les volumes qui respectent la typologie de l'architecture saintongaise / Illustrations 1 et 2.
- Les volumes compacts qui permettent en outre de réduire les coûts de construction et de chauffage (meilleures économies d'énergies sur un volume groupé) / Illustrations 1 et 2.
- L'architecture contemporaine et les constructions bio-climatique sous réserve d'un projet de qualité / Illustration 5.



1



2

4



3



5

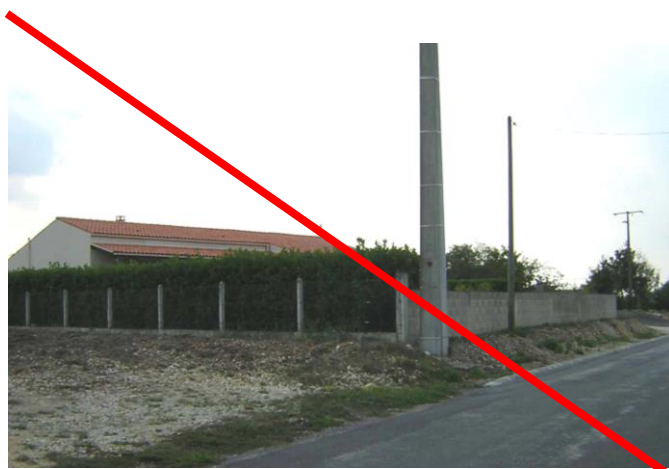
## Les clôtures à éviter

### Eviter :

- Les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles.
- Les grillages avec les maçonneries visibles (socles en parpaing et piliers en ciment voyants).
- Pour les piliers des portails, les maçonneries importantes et les effets de style artificiels sans rapport avec le traitement d'ensemble de la clôture.
- Les maçonneries non enduites (excepté pour les murs en moellon).
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers.
- Les murs hauts en bordure de voie et en secteur peu dense.
- De recourir à des clôtures maçonnées en paysage ouvert ou secteur peu dense, au profit des clôtures végétales.
- Les murs maçonnés en décrochement sur les terrains en pente (peu esthétiques).
- Les piliers en pierre d'imitation.
- Les portails en matériaux plastiques.



Travées et lisses en PVC



Haie de thuyas, grillage avec socle et piliers en ciment visibles, mur en parpaing non enduit



Piliers de portail en maçonneries imposantes sans lien avec la clôture (grillage).



Mur très haut sur rue en secteur peu dense, haie de thuyas.



Mur en décrochement et pilier

## Les clôtures recommandées

### **Favoriser :**

- Les clôtures végétales composées d'essences locales et diversifiées.

Le mélange d'essences persistantes (feuillage toute l'année) et d'essences fleuries assure une bonne intimité et un embellissement des abords de la maison.

En secteur peu dense, les clôtures végétales permettent une meilleure intégration paysagère de la maison.

En fond de parcelle et en limite séparative, les haies peuvent être hautes et plus denses permettant une isolation visuelle et phonique, ainsi qu'une meilleure protection face aux traitements chimiques agricoles.

- Les clôtures maçonnées en pierres de pays (photo du haut) en secteur dense à semi-dense.

- Les clôtures en bois.

- Les accès ouverts au garage (sans clôture ni portail). L'accès libre ainsi dégagé permet de stationner facilement un à deux véhicules devant la maison.



Accès ouvert, muret en pierres de pays, végétation



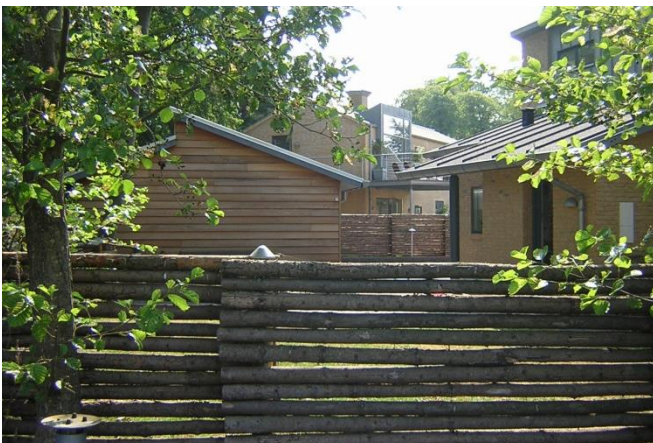
Accès ouvert, haie, plantations



Portail en bois peint (harmonie des couleurs avec les volets), haie



Haie bocagère mixte, accotement engazonné



Barrières en bois naturel en limites séparatives



Grillage très discret avec piliers en bois, haie de chêne

## Bâtiments d'activité

### Eviter :

- Les teintes vives et très claires pour les bardages et toitures.
- Les volumes sophistiqués.
- Les murs en maçonnerie non enduits (excepté ceux en pierre de pays).

### Favoriser :

- Les bardages en bois (matériaux écologique et renouvelable qui participe à l'économie locale) / Illustrations 1 et 2.
- Les bardages monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Les pentes des toitures comprises entre 25 et 33 %.
- Les hauteurs ne dépassant pas 10 m de haut au faitage.



1

A droite : hangar agricole métallique avec un bardage blanc clair, et donc très visible en hiver (sols nus).  
A gauche : bâtiment agricole en bois avec toiture métallique de la même teinte. Grande discrétion, même en hiver.

2



Bâtiment d'activité en bois



3

Exemples de teintes de bardages se confondant bien dans le paysage

## REGLEMENTATION SUR LES COUPES ET DEFRICHEMENTS :

Respectez la réglementation !

Vous cherchez des conseils techniques, sur les coupes de bois, sur la sylviculture ?



Propriétaires de bois en Charente-Maritime, vous projetez de faire des coupes cet hiver...

**Ayez le réflexe gestion durable**

Des organismes de développement sont au service des propriétaires forestiers privés du département

**Le centre régional de la propriété forestière de Poitou-Charentes**  
Maison de l'agriculture, boulevard Vladimir  
17100 Saintes  
Tél. : 05 46 93 00 04

**Le groupement de développement forestier de la Charente-Maritime**  
Maison de l'agriculture, boulevard Vladimir  
17100 Saintes  
Tél. : 05 46 93 00 04

**Antenne de Haute-Saintonge**  
Maison de la forêt  
Touvent  
17210 Montlieu-La Garde  
Tél. : 05 46 04 49 32

Pour plus d'information, vous pouvez contacter la direction départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime  
89, avenue des Cordeliers  
CS 80000  
17018 LA ROCHELLE Cedex 1  
Tél. : 05 16 49 62 76 - Fax : 05 16 49 64 00  
ddtm-ebdd@charente-maritime.gouv.fr  
<http://www.charente-maritime.gouv.fr>

Direction départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime

**Savez-vous que les coupes d'arbres sont réglementées ?**

Conception, réalisation maquette : DDTM 17  
Photos : Photothèque M22/DDE - DDTM 17  
Impression : A3 Diffusion octobre 2013

Avant de faire des coupes de bois, assurez vous de respecter la réglementation !

**Au titre du Code forestier**  
(articles L. 124-5 du Code forestier et arrêté préfectoral n° 04-4117 du 18 novembre 2004)

Dans les massifs boisés d'une étendue supérieure ou égale à 4 ha, même divisés en propriétés distinctes, toute coupe rase, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, doit être suivie, en l'absence de régénération ou de reconstitution naturelle satisfaisante, des mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers, dans un délai de cinq ans à compter de la date de début de la coupe.

Les coupes d'un seul tenant, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie, sont soumises à l'autorisation du préfet.

**Attention aux dégâts occasionnés par les chevreuils dans les parcelles boisées après coupes. En effet, les chevreuils mangent les jeunes rejets (dégâts d'abroutissement) ce qui peut conduire, lorsque c'est répété et excessif, à un épuisement des souches**



**Au titre du Code de l'urbanisme**  
(article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004)

Dans les communes disposant d'un plan local d'urbanisme arrêté, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie sauf exception.

**Les propriétaires qui disposent pour leurs parcelles boisées d'un plan simple de gestion, agréé par le centre régional de la propriété forestière, sont dispensés de ces autorisations et déclarations (Code forestier et Code de l'urbanisme).**

**Soyez vigilants : les vieux taillis inexploités depuis des décennies et qui ont déjà connu plusieurs rotations de coupes ne sont plus très vigoureux. Souvent, à l'issue d'une nouvelle coupe, ils peinent à rejeter de façon satisfaisante !**



**Ces règles visent à assurer une gestion durable des bois et forêts de la Charente-Maritime**

Ces règles permettent de préserver pour l'avenir la capacité des parcelles boisées à se régénérer.

Le respect de ces règles, tout en permettant aux propriétaires de tirer un revenu de leurs parcelles boisées, contribue à ce que les générations futures puissent à leur tour bénéficier d'une ressource forestière de qualité.

## Défrichement et autres autorisations administratives



### Articulation avec les autres procédures d'autorisation administrative

Lorsque la réalisation de travaux soumis à autorisation administrative nécessite un défrichement, **l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative**. En particulier, l'autorisation de défrichement est un préalable pour la délivrance des permis de construire.

Toutefois, l'instruction des deux procédures peut être engagée en parallèle, en joignant l'accusé de réception du dossier de demande de défrichement complet aux autres demandes d'autorisation administratives.

### Autorité environnementale

Depuis la réforme de la procédure d'instruction des demandes d'autorisation de défrichement, vous devez joindre à votre dossier de demande l'avis de l'autorité environnementale.

Pour cela, il vous faut compléter le formulaire téléchargeable disponible sur le site internet de la DREAL Poitou-Charentes  
<http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr>  
le compléter et l'adresser à la  
DREAL Poitou-Charentes pour instruction

DREAL Poitou-Charentes  
5, rue Arthur-Ranc  
BP 60539  
86020 Poitiers Cedex

La DREAL dispose de 35 jours à compter de la réception du dossier complet pour prendre sa décision que vous devez joindre à votre dossier de demande de défrichement.

### Pour plus d'information, vous pouvez contacter

la direction départementale  
des Territoires et de la Mer  
de la Charente-Maritime,  
89, avenue des Cordeliers  
CS 80000

17018 LA ROCHELLE CEDEX 1  
Tél. : 05 16 49 62 76 -  
Fax : 05 16 49 64 00  
[ddtm-ebdd@charente-maritime.gouv.fr](mailto:ddtm-ebdd@charente-maritime.gouv.fr)

### l'antenne de Montendre

Hôtel de ville  
Bureau DDTM  
17130 Montendre  
Tél. : 05 46 49 28 53

### Vous pouvez consulter

le site internet des services  
de l'État en Charente-Maritime

afin de télécharger le formulaire  
de demande de défrichement ainsi que  
sa notice et une note d'information  
relative à la réglementation des  
défrichements dans le département  
de la Charente-Maritime

<http://www.charente-maritime.gouv.fr/>

Conception, réalisation maquette : DDTM 17  
Photos : Photothèque MEDDE - DDTM 17  
Imprimerie : A3 Diffusion octobre 2013

*Vous projetez  
de défricher*



Direction départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime

*Savez-vous  
que le défrichement  
est une opération  
réglementée ?*

## Défrichement : définition, procédure



### Qu'est ce qu'un défrichement ?

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant, directement ou indirectement, la destruction de l'état boisé d'un terrain en mettant fin à sa destination forestière.

Un terrain boisé est un terrain comprenant des tiges d'arbres d'essences forestières dont les cimes, si elles arrivaient simultanément à maturité, couvriraient la plus grande partie du terrain.

L'état boisé s'apprécie en fonction de l'occupation réelle du terrain, indépendamment de la nature de culture figurant sur le relevé cadastral de la propriété.



### Dans quel cas demander une autorisation de défrichement ?

Tout défrichement aussi minime soit-il, dans un espace boisé d'au moins 1 ha d'un seul tenant, même divisé en plusieurs propriétés distinctes, nécessite l'obtention d'une autorisation préalable.

Le fait de défricher un terrain boisé sans avoir obtenu au préalable l'autorisation constitue une infraction au Code forestier passible de poursuites judiciaires et administratives.

### Procédure d'instruction

La demande d'autorisation doit être présentée soit par le propriétaire du terrain soit par son mandataire selon l'imprimé de demande d'autorisation disponible à la DDTM ou sur le site internet des services de l'État en Charente-Maritime, accompagné des pièces justificatives demandées.

Ce dossier de demande est à remettre contre récépissé ou à adresser sous pli recommandé avec accusé de réception à la DDTM.

#### Défrichement d'une surface de moins de 25 ha

À compter de la date de réception de dossier complet, le préfet dispose d'un délai de deux mois pour prendre sa décision. À défaut, la demande d'autorisation de défrichement est réputée acceptée.

Lorsque le préfet estime, compte tenu des éléments du dossier, qu'une reconnaissance de l'état et de la situation des bois est nécessaire, il porte le délai d'instruction à 6 mois.

#### Défrichement d'une surface de plus de 25 ha

Les défrichements d'une surface de plus de 25 ha d'un seul tenant sont soumis à une enquête publique préalable organisée par le préfet après établissement d'un procès-verbal de reconnaissance des bois. Dans ce cas, il ne peut pas y avoir d'autorisation tacite.

**L'autorisation de défrichement est délivrée pour une durée de cinq ans. Cette autorisation doit être affichée à la mairie de situation des bois à défricher et sur place quinze jours au moins avant le début des travaux.**

### Mesures compensatoires

Pour tout défrichement d'une surface de plus de 1 ha vous devrez mettre en œuvre des boisements compensatoires.

Il s'agit de prévoir l'exécution de travaux de boisement ou de reboisement sur d'autres terrains pour une surface :

- correspondant à la surface défrichée ;
- correspondant au double de la surface défrichée en cas de défrichement en zone Natura 2000 ;
- correspondant au triple de la surface défrichée en cas de défrichement de bois ayant bénéficié d'une aide publique.

**Vous disposez de trois ans à compter de la date de défrichement effective pour réaliser ces boisements compensatoires.**

### Motifs de refus de l'autorisation

Si votre parcelle se situe en espace boisé classé dans le document d'urbanisme de la commune, tout défrichement est strictement interdit.

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou le maintien de la destination forestière des sols est reconnue nécessaire notamment :

- à la défense des sols contre les érosions ;
- à l'existence de sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement la qualité des eaux ;
- à la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer ;
- à la salubrité publique.