



PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE – LIMOUSIN – POITOU-CHARENTES

*Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes*

Bordeaux, le **15 AVR. 2016**

## **Élaboration de la carte communale de Neulles (Charente-Maritime)**

### **Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement**

(article L. 121-12 du Code de l'urbanisme)

Avis 2016-002147- N°160

**Porteur du document :** Municipalité de Neulles

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 18 janvier 2016

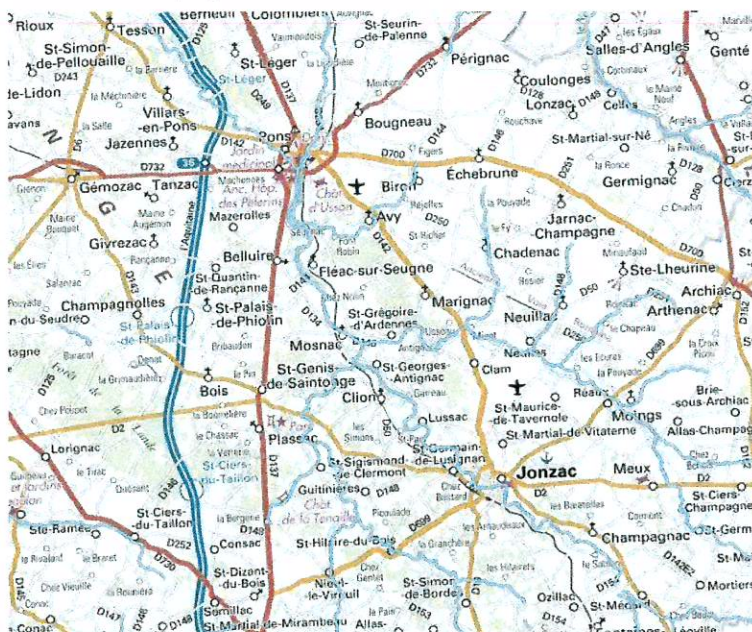
**Date d'avis de l'Agence Régionale de Santé :** réputé sans observation

## 1. Contexte général.

Certaines cartes communales doivent faire l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale, codifiée par l'article L. 121-14 du Code de l'urbanisme. Celle de Neulles est concernée au titre de l'article R. 121-14-I-9° du Code de l'urbanisme : « *Les cartes communales dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000* ». Le territoire de la commune comprend le site Natura 2000 FR5402008 « Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents », désigné comme ZSC<sup>1</sup>.

Pour cette évaluation environnementale, il n'a pas été sollicité de cadrage préalable. Conformément à l'article R. 121-15 du Code de l'urbanisme, le préfet de Charente-Maritime et le directeur général de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ont été consultés, le 3 février 2016, dans le cadre de la préparation de cet avis.

Neulles est une petite commune d'environ 150 habitants, située au cœur de la Haute Saintonge, au sud de la Charente-Maritime, à proximité de Jonzac.



Cette commune dispose d'un territoire riche et varié au point de vue environnemental et paysager. Cette richesse est notamment traduite par le classement en Zone Spéciale de Conservation, « Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et affluent » de la vallée du Trèfle, située au sud de la commune. Dominant cette vallée, les espaces agricoles ouverts se partageant entre vignes et grandes cultures présentent un intérêt écologique moindre ; ils sont cependant ponctués par des boisements (bois de Neulles, bois de Breuil et parcelles boisées isolées) favorables à la biodiversité ordinaire et participant à la continuité écologique entre la vallée du Nobla et la vallée du Mortier, deux ruisseaux affluents du Trèfle en rive droite. La commune est soumise à certains risques naturels, notamment le risque inondation et le risque lié au retrait et gonflement des argiles, estimé « fort » sur une portion importante au nord du territoire communal (voir carte p. 13 du rapport de présentation).

## 2. Qualité du rapport de présentation et prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme.

Le rapport de présentation, bien qu'assez succinct, correspond aux attendus réglementaires. Compte tenu de la faible urbanisation de la commune (153 habitants, en 2012, à Neulles) et du projet communal globalement mesuré, le contenu de ce rapport apparaît proportionné aux enjeux du territoire.

Le projet d'urbanisme porté par la commune se traduit par l'ouverture à l'urbanisation, en extension ou densification du bourg très réduit et de hameaux diffus, d'environ 2,36 hectares. Ce zonage repose sur le choix d'un scénario de développement communal s'inscrivant dans la tendance des cinq dernières années, à savoir la construction, en moyenne, d'un logement par an. Le calcul des besoins en terrains constructibles pour atteindre cet objectif se fonde sur une taille moyenne de

1 Zones Spéciales de Conservation (ZSC) : sites Natura 2000 issus de la directive « Habitat » du 21/05/1992.

parcelle de 1500 m<sup>2</sup>, et d'un taux de rétention foncière de 50 % (conduisant à multiplier par deux les surfaces théoriquement nécessaires).

Ces critères apparaissent peu favorables à une limitation de la consommation d'espace. En outre, la morphologie urbaine de la commune, sans réel « bourg », conduit à une dissémination des constructions nouvelles sur plusieurs hameaux, entraînant un mitage de l'espace agricole, phénomène déjà visible à travers les constructions récentes intervenues depuis 2007.

Enfin, la commune ne disposant d'aucun service ni commerce, les nouveaux habitants seront contraints à des déplacements quotidiens, sources d'émission de gaz à effet de serre.

Ces impacts sur l'environnement auraient mérité d'être abordés dans le rapport de présentation afin de mieux juger de la pertinence des choix faits en termes de possibilités de développement urbain.

Compte tenu des caractéristiques communales et de la faiblesse du solde migratoire constaté entre 2007 et 2012 (un seul nouvel habitant dû au solde migratoire), **l'Autorité environnementale recommande de revoir à la baisse le zonage constructible de la commune.** Les zones cultivées susceptibles de faire l'objet de rétention foncière devraient être exclues des zones constructibles. Ainsi, la zone située sur le hameau « chez Chapron », située en zone d'aléa fort « retrait et gonflement des argiles », pourrait être supprimée. De plus, la taille moyenne des parcelles pour les nouvelles habitations pourrait être limitée à 1000 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, afin de maîtriser dans le temps la densification des hameaux de « chez Benêt » et « Au village », la commune pourrait définir une ZAD (Zone d'Aménagement Différé).

### Conclusion.

La carte communale de Neulles (153 habitants) porte un projet mesuré de développement de son tissu urbain, dont les impacts sur l'environnement sont limités. Toutefois, la prise en compte du risque de mitage de l'espace agricole et d'émissions induites de gaz à effet de serre par les déplacements nécessaires des nouveaux habitants permettrait d'améliorer sensiblement la qualité environnementale de ce document d'urbanisme.

Le Préfet de région,  
  
Pierre DARTOUT