



Plan Local d'Urbanisme Clérac

RÉVISION ALLÉGÉE N°3
Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

Note de présentation

PLU approuvé le 16/02/2012

**PIECE N°1
DU DOSSIER DE REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU**



PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clérac a été approuvé par délibération du 16 février 2012.

2

Il a d'ores et déjà fait l'objet des procédures suivantes :

- > Modification simplifiée n°1 approuvée le 22/01/2016
- > Révision allégée n°1 approuvée le 19/05/2017
- > Révision allégée n°2 approuvée le 19/05/2017
- > Modification simplifiée n°2 approuvée le 12/04/2021
- > Modification simplifiée n°3 approuvée le 12/09/2022
- > Une révision générale en cours

Le conseil municipal de Clérac par délibération du 7 septembre 2023 a lancé une procédure de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins de la commune.

La note de présentation que constitue ce document expose ainsi les motifs d'évolution du PLU et les détails des ajustements menés pour répondre aux évolutions territoriales attendues.

La présente Révision Allégée n°3 du PLU est cadrée par l'article L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	p.2
A. CONTEXTE TERRITORIAL ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES.....	p.4
1. Le contexte territorial.....	p.5
1.1. Des influences extérieures qui ont façonné l'identité du territoire	
1.2. Un territoire attractif à valoriser et mettre en réseau	
2. Le PLU en vigueur et la révision allégée.....	p.12
2.1. Le PLU en vigueur	
2.1. Justification de la procédure de révision	
3. Rappel du cadre réglementaire.....	p.14
3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge	
3.2. Les principaux plans et documents de référence en matière d'aménagement sur le territoire	
B. LES MOTIFS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE.....	p.17
1. Création du STECAL au Château de l'Espie.....	p.18
1.1. Préambule	
1.2. Secteur souhaité et concept du projet	
1.3. Création du STECAL : quels avantages et bénéfices pour le territoire ?	
1.4. La prise en compte du PPRIF dans le projet	
1.5. Contenu de la révision avant/après	

A. Contexte territorial et rappels réglementaires



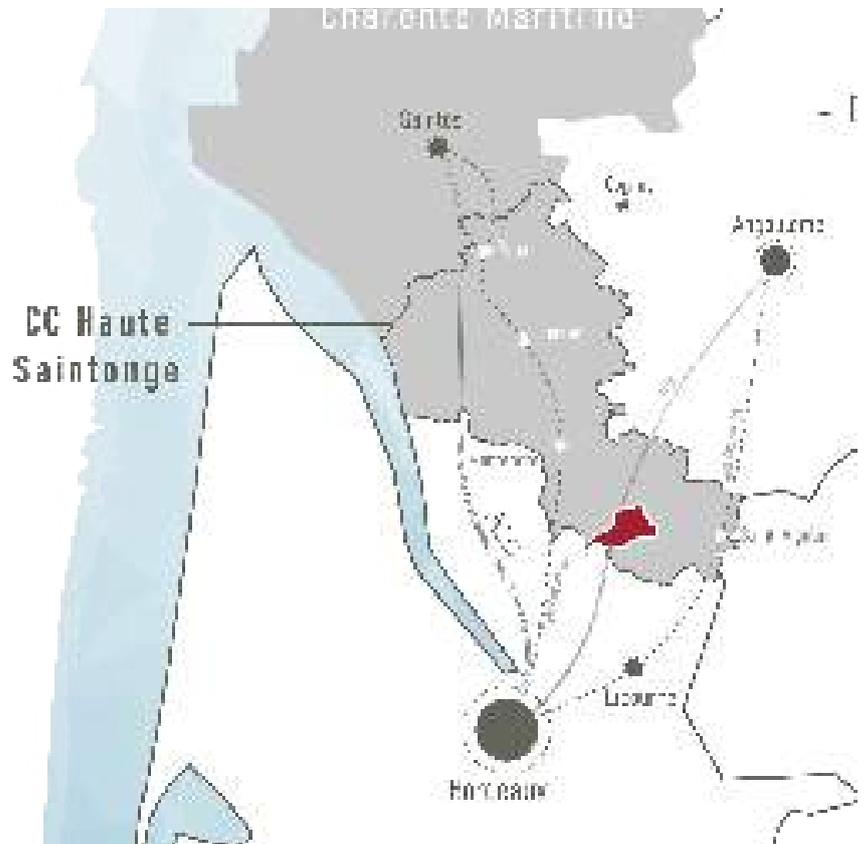
1. Le contexte territorial

1.1 DES INFLUENCES EXTÉRIURES QUI ONT FAÇONNÉ L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

Une situation géographique stratégique

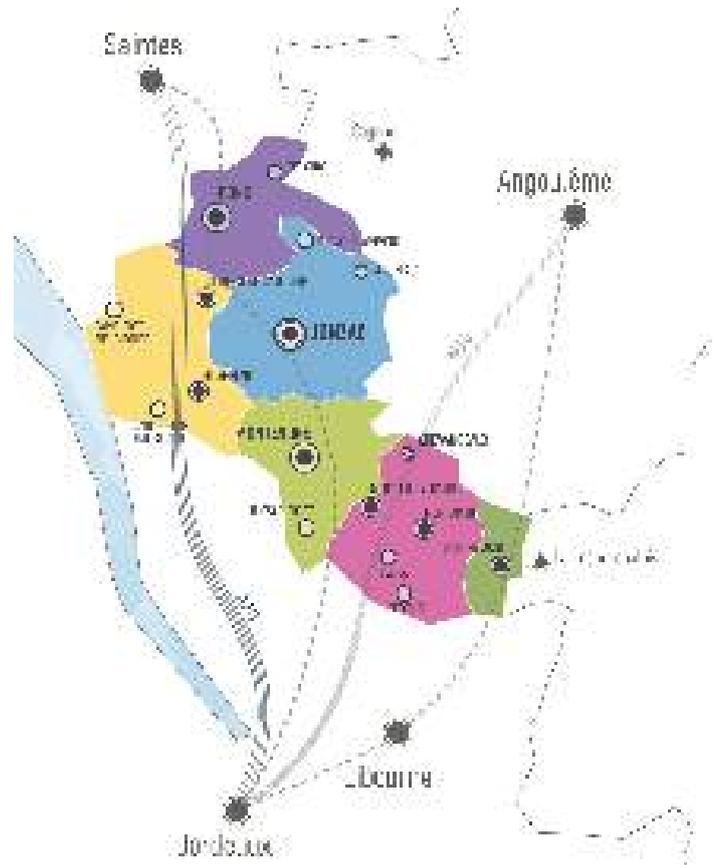
La commune de Clérac est située au sud de la Communauté de communes de Haute-Saintonge, à la frontière de la Gironde, faisant d'elle une des communes de l'intercommunalité des plus proches de la métropole bordelaise. Cet emplacement géographique joue notamment un rôle dans l'attractivité de Clérac, considérée comme la 3ème couronne de Bordeaux par les acteurs locaux.

Clérac est aussi à la croisée de pôles structurants comme Angoulême, Saintes, Jonzac ou Libourne. Un emplacement géographique identifié comme motivation d'installation et renforçant un peu plus l'attractivité de la commune.



Une commune qui s'inscrit dans une dynamique territoriale

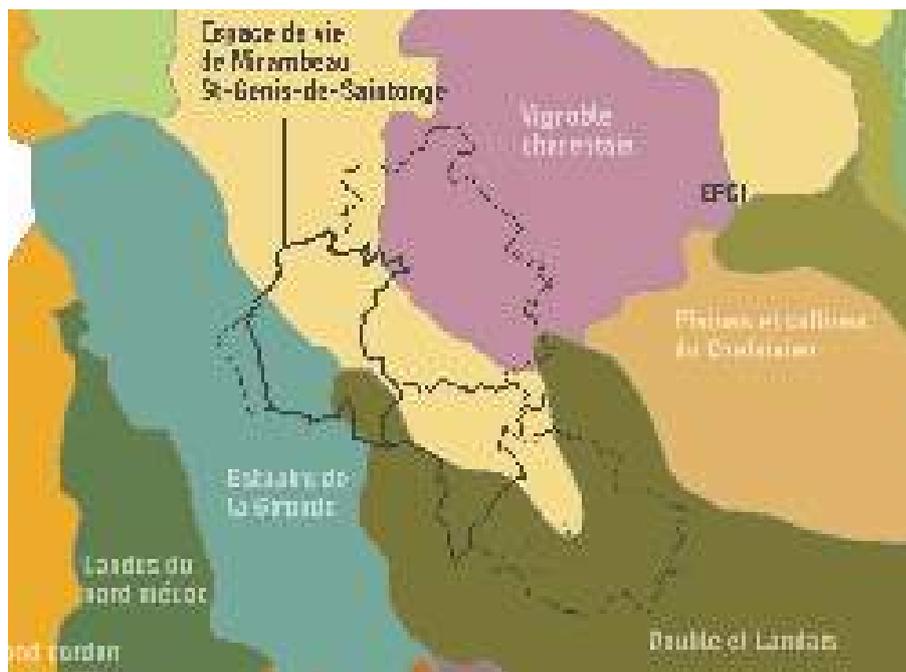
Au niveau de l'armature territoriale de la Haute-Saintonge, la commune de Clérac est définie comme une «commune rurale relais» d'après le SCoT. Selon la définition du document stratégique, il s'agit d'une commune dont l'offre locale est présente et joue un rôle dans la vitalité du monde rural, notamment pour les communes ne disposant d'aucun service.



Une identité paysagère caractérisée par la Double Saintongaise

Selon le Conservatoire d'Espaces Naturels du Poitou-Charentes, Clérac se situe sur le secteur paysager de la Double et du Landais se caractérisant par un réseau hydrique dense avec de nombreuses habitations en clairières. Le relief est particulièrement doux et les sols plutôt pauvres sur ce secteur paysager.

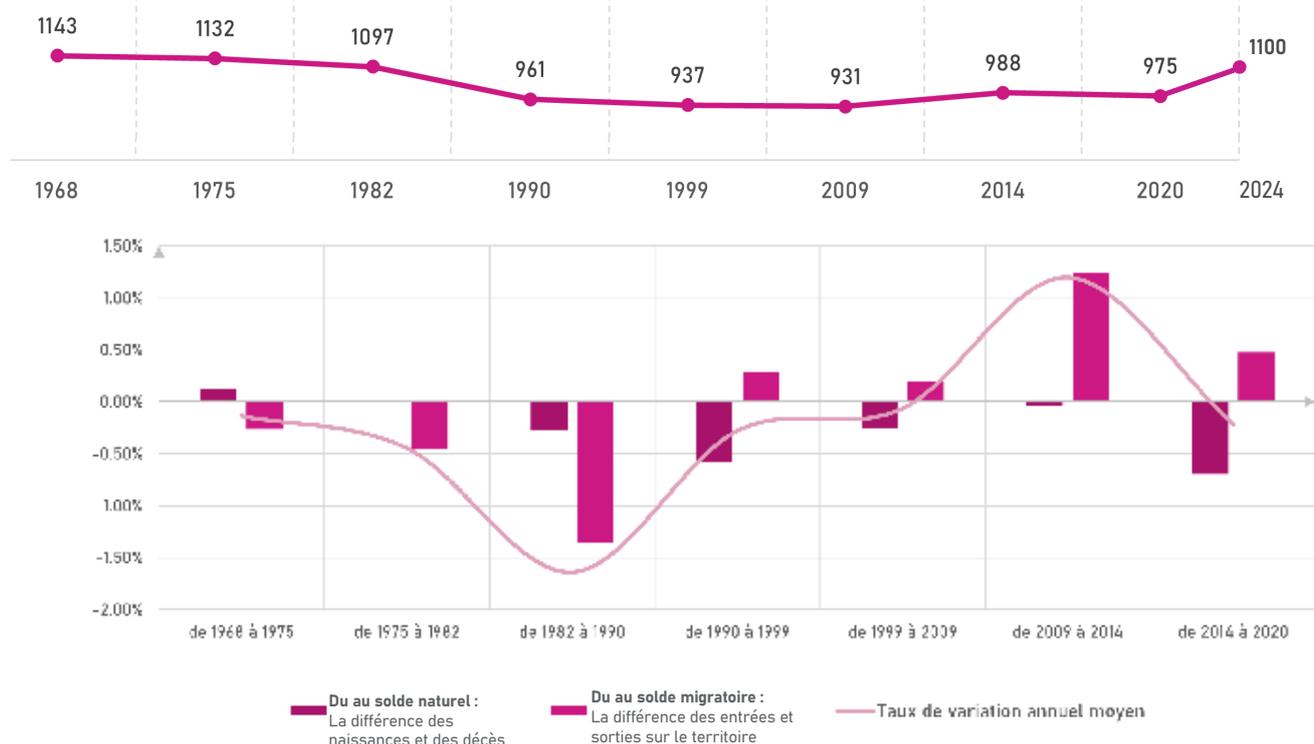
Ces caractéristiques paysagères ont une influence sur l'occupation du sol avec un paysage majoritairement couvert pas des forêts et milieux semi-naturels (64,8%).



1.2 UN TERRITOIRE ATTRACTIF À VALORISER ET METTRE EN RÉSEAU

Clérac, une commune attractive avec un solde naturel fragile

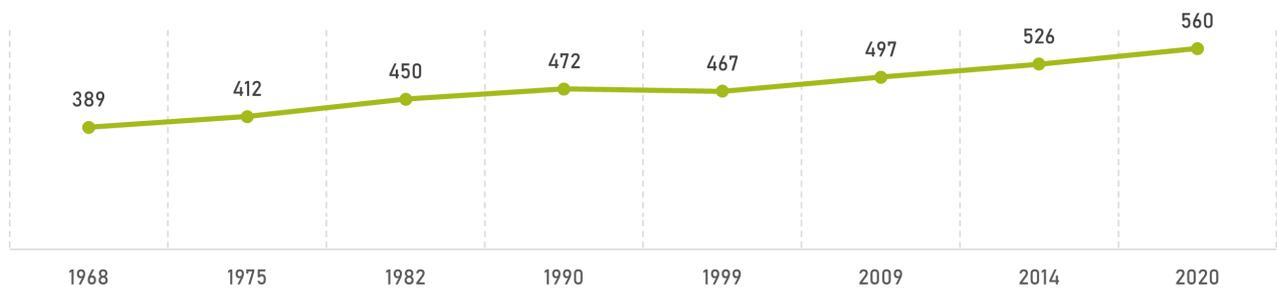
Après avoir perdu des habitants entre 2014 et 2020 (-1,32%), le dernier recensement Insee de la commune montre une évolution positive de la démographie entre 2020 et 2024 avec une augmentation de (+12,82%). Depuis 1990, Clérac enregistre un solde migratoire positif symbolisant une attractivité continue depuis le début des années 90. Néanmoins, la dynamique communale est à relativiser avec un solde naturel qui est quant à lui négatif mettant en lumière le vieillissement de la population. Un indice de vieillissement de la population positionné à 156,8 montre le déséquilibre entre les - de 20 ans et les + de 65 ans.



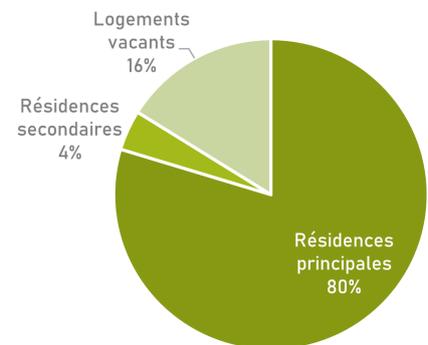
Une augmentation démographique qui se fait ressentir dans l'évolution des logements

Depuis 1999, le nombre de logements sur la commune de Clérac a augmenté de façon continue pour arriver à 560 logements en 2020. Selon les données Sitadel, entre 2020 et 2023, il est possible de compter 17 logements commencés soit environ 4 logements/an, une dynamique de construction importante pour répondre aux besoins du territoire.

Au niveau du logement, le diagnostic permet d'identifier un enjeu autour de la question de la vacance avec des données Insee qui comptabilisent 90 logements vacants soit une vacance qui se positionne à hauteur de 16%. Les données LOVAC permettent néanmoins de relativiser les données Insee, puisque 51 logements vacants sont recensés à partir de ces données retravaillées par les élus de la commune. En se basant sur les données LOVAC retravaillées, le taux de vacance est tout de même de 9%.



Occupation des logements



Un territoire qui offre des emplois

En 2020, la commune de Clérac compte 314 emplois sur son territoire ce qui correspond à un indice de concentration de l'emploi à 89,1 %. Alors qu'en 2009 et 2014, le nombre d'emploi était supérieur au nombre d'actifs habitant sur la commune, cette dynamique s'est inversée en 2020 avec un indicateur de concentration de l'emploi égal à 89,1 % alors qu'il était supérieur à 100 en 2014 et 2009. Même si cet indice est un score correct, le nombre d'emploi sur la commune de Clérac a baissé de 25,2 %, passant de 420 à 314.

Ce nombre d'emplois important sur la commune peut s'expliquer par la présence d'employeurs structurants sur la commune tel que Imérys ou la SNCF. La présence de la N10 et de l'A10 facilite les questions logistiques et permet le renforcement du tissu économique.

	Nombre d'emploi dans la zone	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi
2020			
Clérac	314	353	89.1%
Total général	314	353	89.1%

	Nombre d'emploi dans la zone	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi
2014			
Clérac	461	359	128.4%
Total général	461	359	128.4%

	Nombre d'emploi dans la zone	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi
2009			
Clérac	420	338	124.4%
Total général	420	338	124.4%

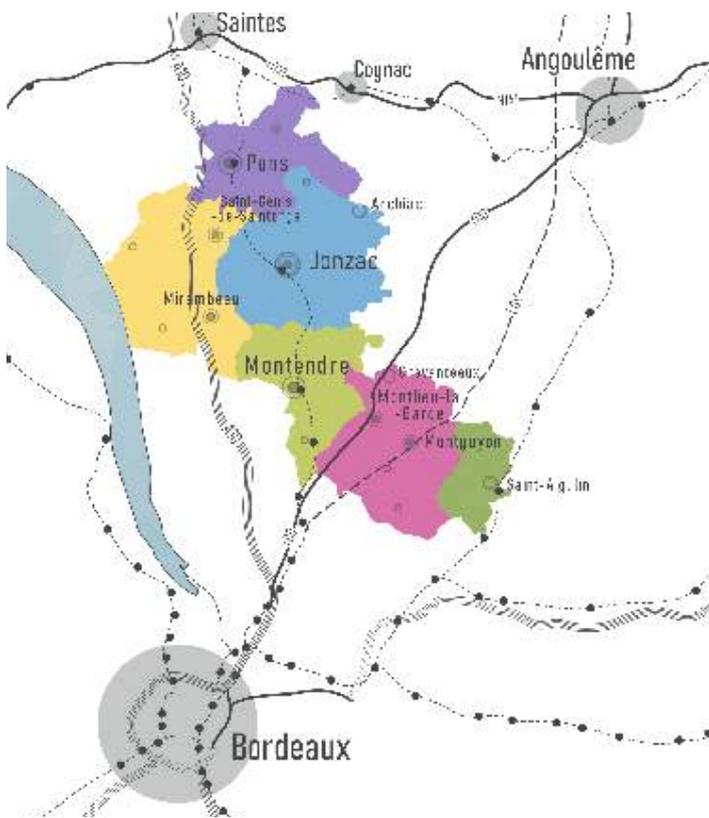
La commune de Clérac est également couverte par une zone artisanale qui accueille actuellement une entreprise avec du foncier disponible qui permettra à la commune, in fine de renforcer son tissu économique.



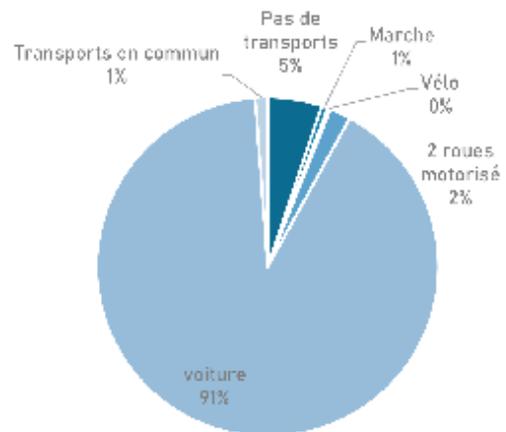
Une activité économique dynamique

Comme cela vient d'être évoqué, le réseau routier joue un rôle clef dans le développement économique de la commune et plus largement dans la mise en réseau avec les polarités alentours, permettant à Clérac de renforcer son attractivité. Située à seulement 10 minutes de la N10, 30 minutes de l'A10 et 30 minutes de l'A89, l'ensemble de ces axes permet de desservir les pôles de Bordeaux, Libourne, Angoulême ou encore Saintes.

Au niveau ferroviaire, même si la commune de Clérac ne possède aucune gare sur son territoire, elle est munie d'une bonne situation géographique plaçant Clérac à une quinzaine de minutes des gares de Bussac-Forêt, Saint-Mariens, Coutras, Montendre et Saint-Aigulin. Cette offre de déplacement ferroviaire donne un large panel au niveau des horaires et des déplacements. Ces gares permettent entre autres de se déplacer à destination de Bordeaux, Angoulême, La Rochelle et Saintes.



Par conséquent, il est possible de remarquer que la présence importante du réseau routier a une influence considérable sur la dépendance du véhicule individuel dans les déplacements domicile-travail. Sur la commune de Clérac, 91 % des actifs utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail contre 86 % en Haute-Saintonge. L'offre très réduite de transport en commun participe également à ce constat.



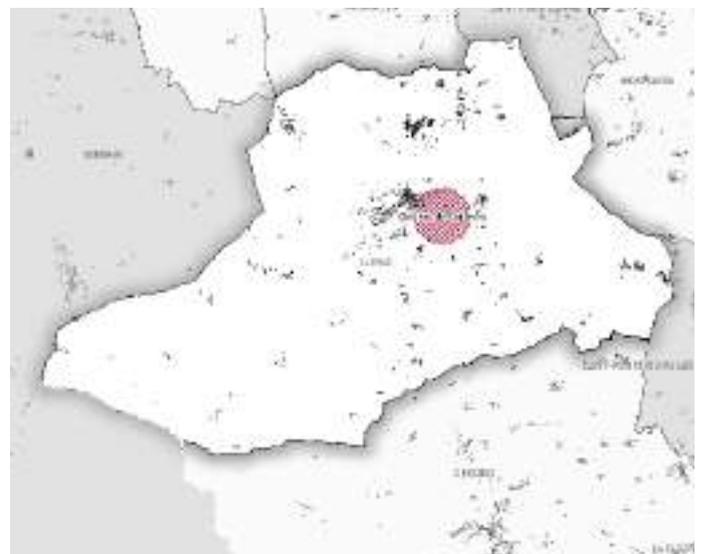
1.3. UN PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL SUPPORT D'UN TOURISME VERT

Une commune qui possède un monument historique

Au niveau du patrimoine, les bâtiments classés au titre des monuments historiques et recevant un statut juridique particulier permettent d'indiquer l'intérêt patrimonial d'un bien.

C'est notamment le cas du Château de Caillères qui est inscrit aux monuments historiques depuis 1949. Une des parties les plus intéressantes du Château se situe notamment sur la façade nord, non rectiligne à cause du plan du château.

Aucune zone de présomption de prescription archéologique n'a été identifiée au niveau de la commune.



Un patrimoine bâti qui s'illustre dans les formes d'habitations

Historiquement, les formes d'habiter ont évolué en fonction des usages, des pratiques, des métiers ou encore de la population qui résidait sur le territoire. Le territoire Saintongeais qui comprend la commune de Clérac n'échappe pas aux transformations des formes d'habitats :

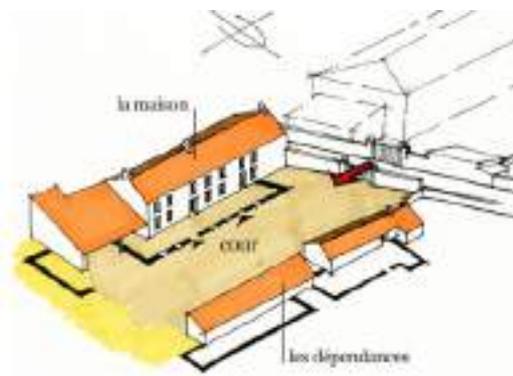
- » *Les petites maisons* : elles représentent l'habitation la plus ancienne en Haute-Saintonge. Situées au cœur des villages, les «petites maisons» s'imbriquent aux autres constructions et communiquent avec la voie seulement par la façade principale.
- » *La longère* : Cette ancienne ferme caractéristique de l'activité agricole était organisée selon les besoins du métier. Les longères sont construites dans la longueur en fonction des matériaux disponibles localement, en Haute-Saintonge la pierre était privilégiée.
- » *La maison saintongaise* : Ce style d'habitation qui s'inscrit directement dans le tissu urbain est caractéristique au territoire intercommunal. Lieu de vie des agriculteurs ou des viticulteurs, la maison saintongaise dispose toujours d'un étage et parfois d'un grenier. Bien souvent, une grande cour intérieure entre la maison et les dépendances est présente.
- » *La maison de maître* : Autrefois habité par de riches propriétaires tels que des agriculteurs, des viticulteurs ou des notaires, la maison de maître est reconnaissable par sa forme rectangulaire et ses pierres angulaires. Il est également possible de distinguer cette propriété par rapport aux deux ailes latérales qui accompagnent le partie centrale.
- » *La propriété à cour fermée* : Cet habitat se singularise par rapport aux liens qu'il peut y avoir avec les activités viticoles. La propriété à cour fermée d'apparence repliée sur elle même suscite tout de même la curiosité par rapport à la qualité architecturale qu'elle représente.



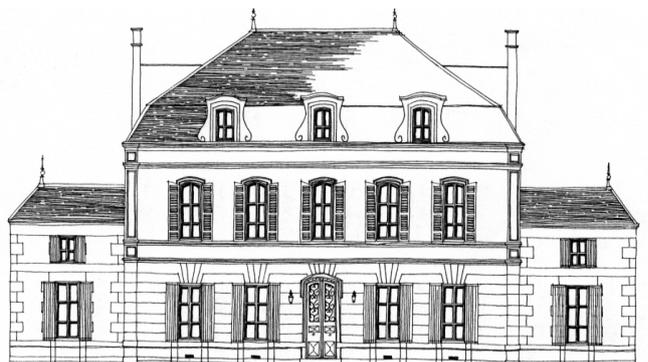
«Petite maison» sans escalier



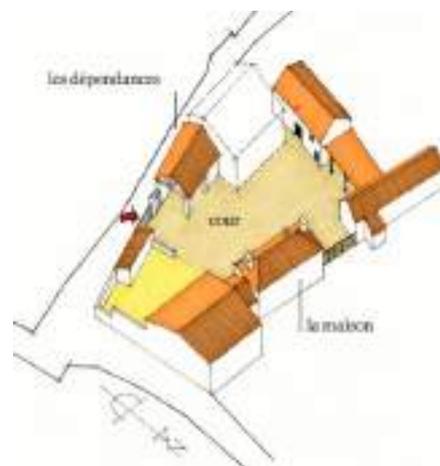
La longère vue d'en haut



La maison saintongaise



La maison de maître



La propriété à cour fermée

Une identité touristique qui se développe à partir de l'existant

L'offre touristique de Clérac se structure autour du patrimoine naturel et bâti présent sur le territoire et sur les communes voisines.

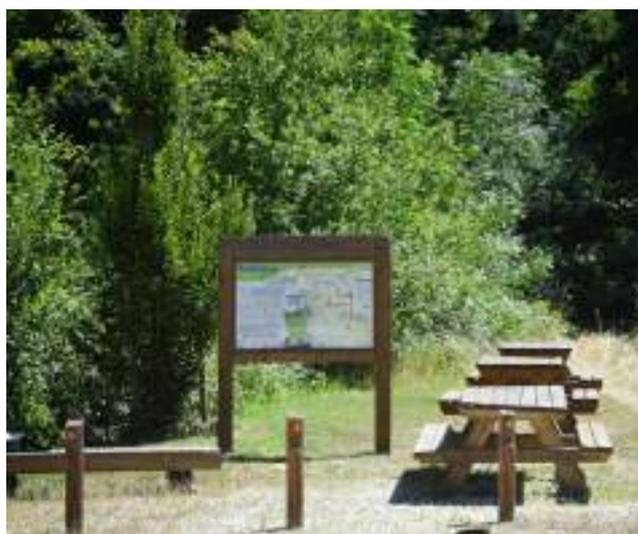
Le patrimoine naturel est notamment valorisé sur la commune en étant un support pour de nombreuses randonnées. En effet, sans compter la Voie Verte qui traverse le territoire le long de l'ancien chemin de fer, Clérac compte 4 boucles de randonnées dont une qui permet de découvrir les lacs bleus, héritage industriel et aujourd'hui support touristique.

Doté de paysages remarquables, le territoire de la Communauté de communes de la Haute-Saintonge accueille lui aussi de nombreux sentiers et parcours qui permettent de valoriser patrimoines naturels et historiques :

- La Voie Verte de la Haute-Saintonge
- La Scandibérique
- Le circuit équestre «Route des Cardinaux en Pays de Haute-Saintonge»
- Des circuits de randonnées pédestres et vélos gérés par la communauté de communes de la Haute-Saintonge

La position géographique stratégique de Clérac permet à la commune de capter un tourisme de passage qui se diffuse ensuite sur le reste du territoire. Les sites touristiques de Saint-Emilion, Libourne, Bordeaux ou encore Aubeterre-sur-Dronne participent à ce phénomène.

En ce qui concerne les équipements touristiques, la commune de Clérac est dotée d'une aire de camping-car avec un plan d'eau et un musée des métiers ancien. Au niveau de l'hébergement touristique, il est possible de trouver sur la commune, une auberge «l'auberge des lacs bleus», un gîte équestre et une location au Château de l'Espie.



2. Le PLU en vigueur et la révision allégée

2.1 LE PLU EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du 16 février 2012.

Ce document s'inscrit dans la recherche d'une organisation territoriale prenant en compte les contraintes environnementales tout en préservant l'identité rurale du territoire et en accueillant de nouvelles populations.

Cette démarche est traduite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), organisé en quatre grands axes et une douzaines d'objectifs permettant de mettre en perspective des actions :

> **Axe 1_Préparer la commune à l'accueil d'une nouvelle population** : dans cet axe, la commune se fixe l'objectif d'accompagner l'accueil d'une nouvelle population avec un rythme soutenu. Le bourg est identifié comme un pôle résidentiel à développer.

> **Axe 2_Proposer un aménagement de qualité du bourg** : pour aller dans cette direction, la commune souhaite conforter son niveau d'équipement et notamment au niveau du centre-bourg, renforcer et sécuriser les liaisons entre les quartiers et les équipements du bourg et assurer la qualité du cadre de vie

> **Axe 3_Un développement économique valorisant les atouts de la commune** : en confortant et développant des activités, en favorisant le développement des services et commerces dans le centre-bourg, en soutenant le secteur agricole et sylvicole de la commune, en faisant évoluer les infrastructures de déplacement sur le territoire communal

> **Axe 4_Environnement, patrimoine et cadre de vie** : cet axe vise à préserver les espaces naturels sensibles et valoriser le patrimoine bâti ancien

Depuis 2012, le PLU de a été soumis a de nombreuses procédures (révision allégée, modification simplifiée...), aucune de ces procédures ont engendré des modifications sur le PADD. En revanche, actuellement une procédure de révision générale est en cours, amenant modification du PADD.



2.2 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION

Par délibération en date du 15 septembre 2023, le conseil municipal de la commune de Clerac a prescrit la Révision Allégée de son PLU, afin d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions intervenues depuis l'approbation en 2012. Plus précisément, il s'agit de permettre l'évolution suivante :

Motif de la révision allégée n°3 - Création de STECAL Création d'un projet touristique au Château de l'Espie

Cette prescription est accompagnée des objectifs suivants :

- » Développer l'offre touristique du territoire
- » Soutenir les activités économiques du territoire
- » Pérenniser et dynamiser les services et les commerces

D'après l'article L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le motif unique d'évolution souhaitée, mentionné précédemment, a pour objet de réduire une zone naturelle (N) et Agricole (A) et ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elle relève donc de la procédure décrite à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une révision du PLU dite « allégée » qui fera, après un arrêt du projet en conseil municipal, l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées. Le dossier de révision allégée sera ensuite soumis à enquête publique, avant d'être approuvé en conseil municipal.

3. Rappel du cadre réglementaire

3.1 LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE-SAINTONGE

14

Sur le périmètre d'études, un document cadre destiné à servir de référence pour les questions d'organisation de l'espace, d'habitat, d'urbanisme ou encore de développement durable est actuellement en vigueur sur la Communauté de communes de la Haute-Saintonge.

Le SCoT approuvé en 2020 est un document pivot qui fait l'objet d'une référence juridique pour l'élaboration des PLU. Outil stratégique d'aménagement du territoire le SCoT de la Haute-Saintonge a identifié trois axes de développement pour l'échelle intercommunale :

- Valoriser la qualité de vie du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement
- Renforcer l'attractivité économique pour un territoire entreprenant et innovant
- Renforcer l'attractivité touristique et résidentielle par une offre compétitive et inventive

Axe I - Valoriser la qualité de vie du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement

Axe II - Renforcer l'armature économique pour une irrigation économique du territoire

Axe III - Renforcer l'attractivité touristique et résidentielle par une offre compétitive et inventive



- Régions**
- Espaces naturels remarquables - des milieux à protéger
 - Espaces naturels de gestion durable - différents usages à concilier
 - Cours d'eau principaux - des contraintes techniques et linguistiques à maîtriser
- Corridors**
- Corridors écologiques - des principes de liaisons à définir
 - Grands corridors limitrophes - une responsabilité partagée avec les territoires voisins
- Principaux obstacles**
- Autoroutes
 - Autres routes
 - LGV
 - Urbanisation

- Pôle stratégique
- Pôle d'irrigation
- Pôle de proximité
- Maillage routier
- Maillage ferroviaire
- Projets : - Concomitants de la métropole - Core de Réseau

- Espace de vie de Jonzac - Une situation de « ville de campagne » caractérisée par un espace rural ouvert à l'habitat rural - Une situation de « ville de campagne » caractérisée par un espace rural ouvert à l'habitat rural
- Espace de vie de Pons - Une situation de « ville de campagne » caractérisée par un espace rural ouvert à l'habitat rural - Une situation de « ville de campagne » caractérisée par un espace rural ouvert à l'habitat rural
- Espace de vie de Montendre - Une situation de « ville de campagne » caractérisée par un espace rural ouvert à l'habitat rural - Une situation de « ville de campagne » caractérisée par un espace rural ouvert à l'habitat rural
- Espace de vie de Montguyon - Une situation de « ville de campagne » caractérisée par un espace rural ouvert à l'habitat rural - Une situation de « ville de campagne » caractérisée par un espace rural ouvert à l'habitat rural
- Espace de vie de Saint-Aigé - Une situation de « ville de campagne » caractérisée par un espace rural ouvert à l'habitat rural - Une situation de « ville de campagne » caractérisée par un espace rural ouvert à l'habitat rural

Le SCoT définit également un scénario préférentiel d'évolution, à l'horizon 2040, accompagné d'objectifs chiffrés en terme de projection démographique, de production de logements et de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers :

- » **Accueillir 86 à 88 000 habitants** soit une croissance démographique annuelle entre 0,9 % et 1 %.
- » Un besoin d'environ **500 logements par an soit près de 10 000 logements** à l'horizon 2040 (Clérac considéré comme commune rurale relais au niveau de l'armature territoriale doit à minima réaliser 45 % de logements au sein de l'enveloppe urbaine avec une densité d'environ 13 logements / ha)
- » **Atteindre l'objectif de réduction par 2** du rythme de la consommation d'espace fixé par le SRADDET

PLU - RÉVISION ALLÉGÉE

Un des objectifs du SCoT de la Haute-Saintonge est de renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles. Pour cela, il définit une armature urbaine et s'appuie sur celle-ci pour garantir un équilibre territorial. Chaque typologie communale à son rôle à jouer au sein du SCoT :

» **Centralités principales :**

- Le pôle de Jonzac (associant les communes de Saint Germain de Lusignan, Saint Martial de Vitaterne, Saint-Simon de Bordes et Ozillac), en tant que centralité principale de par son poids et rayonnement économique, touristique, d'équipements et de services (avec les Thermes, le Centre Hospitalier de Saintonge...).
- Les pôles majeurs de Pons (associé à Mazerolles, Bougneau, Avy) et de Montendre, ont vocation à structurer et équilibrer le territoire par une offre d'équipements et de services de niveau supérieur pour contribuer au rayonnement et à l'irrigation de l'offre sur l'ensemble du territoire.

» **Centralités d'équilibre :** Les pôles d'équilibre ont vocation à structurer le territoire et à proposer plus localement une offre d'équipements et de services de proximité, accessibles rapidement à l'échelle des espaces de vie.

» **Centralités relais :** Les pôles relais comme les pôles d'équilibre ont vocation à irriguer le territoire et offrir les équipements et les services nécessaires aux espaces de vie. Ils ont néanmoins la particularité d'être à l'articulation entre des espaces de vie interne et externe.

» **Communes rurales relais :** Il s'agit des communes rurales dont l'offre locale (commerces et équipements de proximité, entreprises..) est présente et joue un rôle dans la vitalité du monde rural, notamment pour les communes ne disposant d'aucun service.

» **Communes rurales :** Il s'agit des communes n'offrant pas ou peu d'équipements ou de services à la population.



Le SCoT de la Haute-Saintonge intègre, par un rapport juridique de compatibilité ou de simple prise en compte, des plans et schémas relevant de l'État, de la Région Nouvelle-Aquitaine ou du Département de la Charente-Maritime.

- N
- N
- Centralité principale
- Centralité secondaire
- Centralité d'équilibre
- Centralité relais
- Commune rurale relais

Armature territoriale de la Haute-Saintonge au sein de la Nouvelle-Aquitaine.

3.2 LES PRINCIPAUX PLANS ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT SUR LE TERRITOIRE

A l'échelle de la Haute-Saintonge :

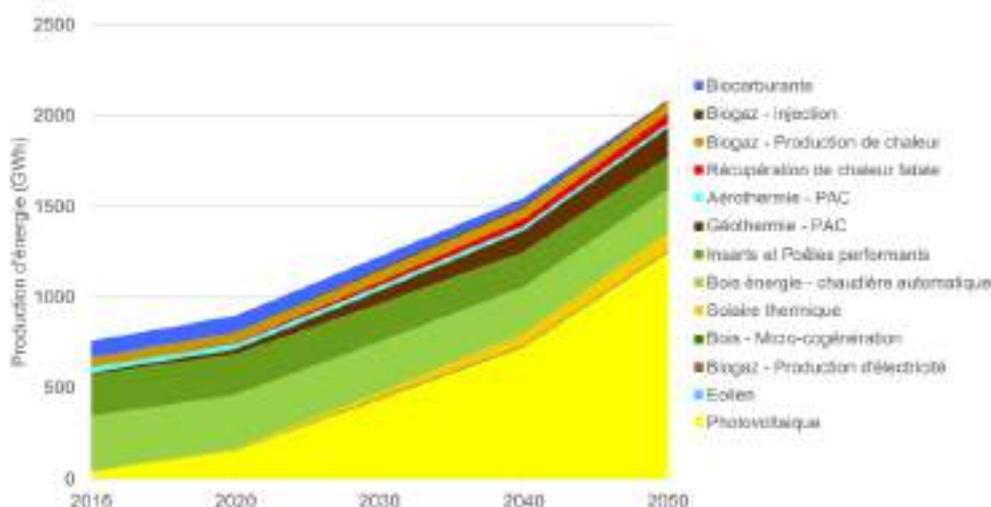
16

Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de l'intercommunalité de la Haute-Saintonge a été approuvé en 2018, ce document a un rapport de compatibilité (article L131.5 du code de l'urbanisme) avec l'élaboration du PLU. Cet outil de planification vise à répondre aux défis du changement climatique et tendre vers une transition énergétique.

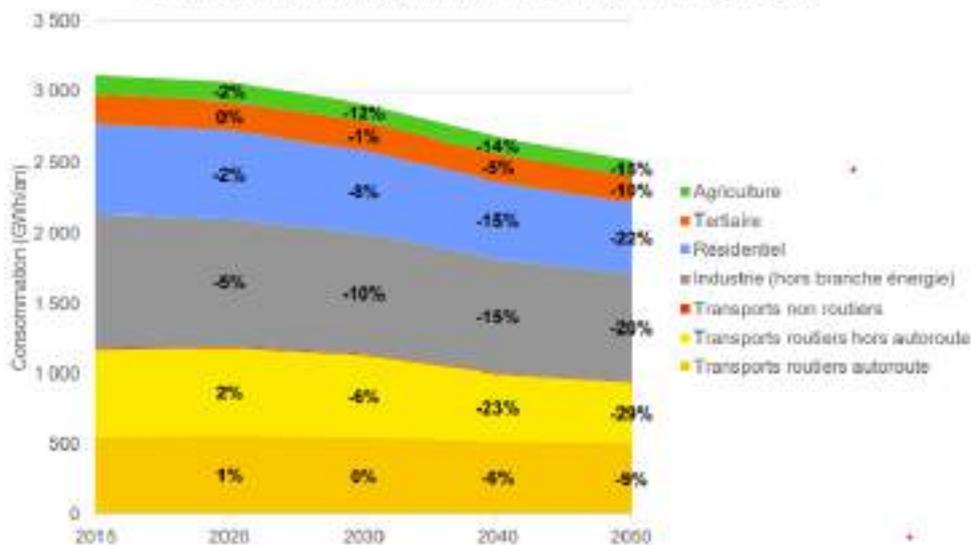
A travers son PCAET, la Communauté de communes de la Haute-Saintonge est engagée cette dynamique et identifie entre 5 axes stratégiques :

- Vers un territoire exemplaire qui pilote le PCAET
- Vers un territoire sobre et qui développe ses énergies renouvelables
- Vers un territoire qui développe un nouveau mode de mobilité
- Vers un territoire qui s'adapte au changement climatique
- Vers un territoire préservé où il fait bon vivre

Production d'EnR - Scénario Haute Saintonge



Evolution de la consommation - Scénario haute saintonge



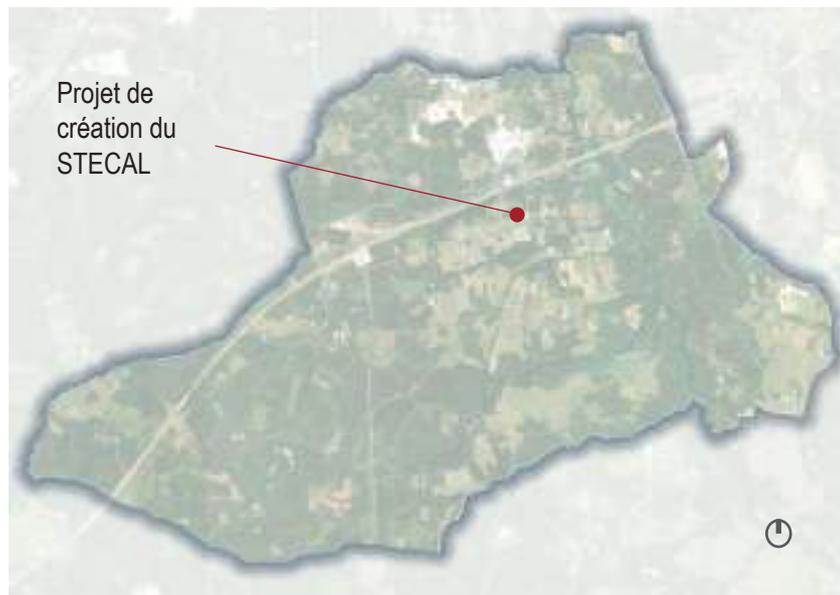
B. Le motif de la révision allégée



1. Création du STECAL au Château de l'Espie

1.1 PRÉAMBULE

18

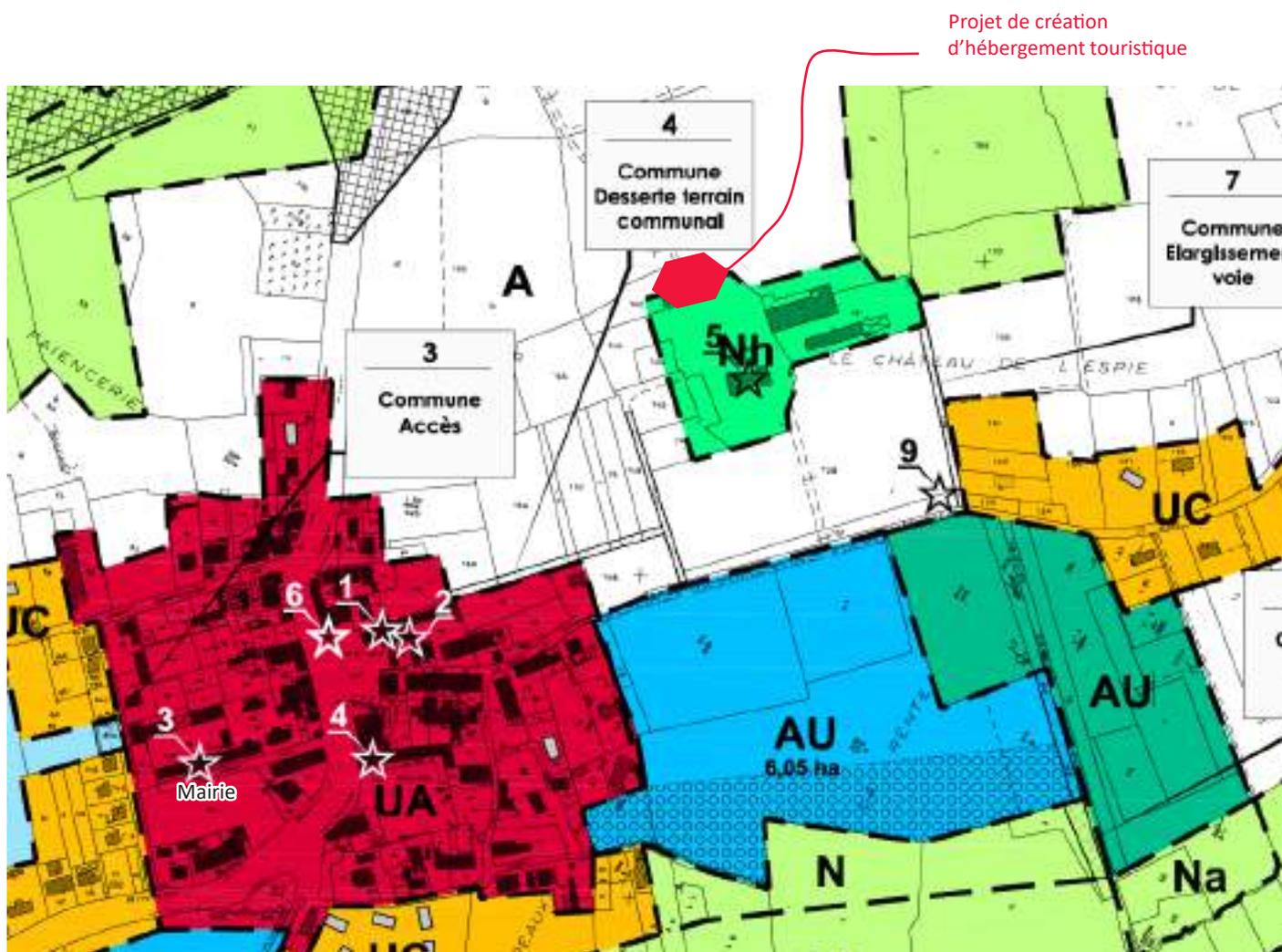


Le Château de l'Espie ou Château Fengari situé à 9 minutes à pied de la mairie de Clérac est un lieu privilégié pour l'organisation d'événements tels que des mariages, des réunions familiales et des séminaires tout au long de l'année. Les mariages représentent une part importante des événements organisés, accueillant un nombre varié de personnes (30 à 150) venant de divers endroits du monde.

Après avoir réalisé une importante réhabilitation du Château, la demande sur cette offre touristique est conséquente avec des nuitées pour la pleine saison 2024 qui sont déjà entièrement réservées.

_ Localisation du motif de révision allégée sur le territoire
Source : Cittanova

Cet indicateur montre le fort engouement et la forte demande que suscite cette offre touristique et confirme l'intérêt du Château auprès d'un public diversifié tant au niveau international que local.



Projet de création
d'hébergement touristique

1.2 SECTEUR SOUHAITÉ ET CONCEPT DU PROJET

Au regard de la forte sollicitation dont fait part le Château Fengari, le porteur de projet souhaite développer son offre touristique avec la création d'hébergements à haute valeur environnementale. Les caractéristiques de ces habitats écologiques reposent sur des principes fondamentaux en lien avec les enjeux du changement climatique. L'utilisation de matériaux biosourcés, la mise en place de systèmes énergétiques performants basés sur des ressources durables ou encore la préservation d'essences végétales en limitant l'impact du bâti sur l'environnement sont les critères primordiaux que le porteur de projet souhaite porter. Un volet pédagogique visant à sensibiliser les clients à adopter des pratiques respectueuses de l'environnement au quotidien sera également associé à la démarche.



● Localisation envisagée des hébergements touristiques

L'objectif du projet est de proposer des hébergements de grande qualité en bois intérieur et extérieur. Sur le secteur identifié, 5 hébergements touristiques seraient envisagés pour accueillir environ une quinzaine de personnes supplémentaires. Chaque cabane constituerait environ une emprise au sol entre 25 m² et 35 m².



Au regard de différents critères, la réalisation du projet semble pertinent :

» **Niveau naturel** : le lieu propose une qualité paysagère et naturelle considérable avec la présence d'un parc arboré et d'une mare qui fait du site un lieu reposant et agréable

» **Niveau patrimonial** : le site de projet se trouve à proximité immédiate du Chateau Fengari, un édifice historique datant de 1880 d'une qualité architecturale remarquable

» **Niveau touristique** : La commune de Clérac est située au croisement de nombreux sites touristiques tels que Aubeterre-sur-Dronne, Saint-Emilion, Libourne ou encore Bordeaux. Clérac est donc un lieu stratégique d'hébergement et d'ancrage pour rayonner par la suite sur l'ensemble du territoire.

» **Niveau services et équipements** : Différents services existent déjà sur le site avec un service de restauration ou différentes activités proposées garantissant une maîtrise du savoir-faire touristique. Pour l'extension du projet touristique, le porteur de projet peut également s'appuyer sur les différents systèmes de réseaux existants.

» **Niveau expérience client** : La forte demande, le taux de réservation des nuits à 100% et les retours d'expériences positives peuvent également justifier de la nécessité de créer une offre d'hébergement supplémentaire et de mettre en oeuvre un STECAL sur ce site pour ce projet.

1.3 CRÉATION DU STECAL : QUELS AVANTAGES ET BÉNÉFICES POUR LE TERRITOIRE ?

Le projet lié à l'évolution touristique du Château Fengari contribue plus largement au développement du territoire sur différentes thématiques :

Création d'Emplois : Le Château Fengari mobilise actuellement entre 7 à 10 personnes selon la saison. L'expansion pourrait générer des opportunités d'emploi direct et indirect pour les résidents locaux, que ce soit dans le secteur de l'hôtellerie, de la restauration, de l'entretien des espaces verts, ou d'autres services connexes.

Stimulation de l'Économie Locale : Compte-tenu de la demande l'entreprise doit louer des maisons d'hôtes pour accueillir l'intégralité des invités. Les clients de ce lieu font travailler les entreprises événementielles des alentours (photographie, fleuriste, location de fournitures, traiteur... et services divers), et les commerces locaux (boulangerie, épicerie,...). L'augmentation des activités touristiques et événementielles peut dynamiser l'économie locale en attirant un flux de visiteurs supplémentaires, ce qui bénéficierait aux commerces et aux entreprises environnantes.

Promotion du Tourisme : Le développement du Château Fengari peut contribuer à renforcer l'attrait touristique de la commune, attirant ainsi davantage de visiteurs intéressés par les événements organisés et les hébergements proposés. Un Château Fengari prospère et reconnu positivement peut contribuer à valoriser la commune, en lui offrant une réputation favorable et en augmentant sa visibilité à l'échelle régionale voire nationale.

Développement Durable : En intégrant des pratiques écologiques et durables, le Château Fengari vise à limiter l'impact sur l'environnement et sensibiliser les clients à des pratiques respectueuses de la nature.

1.4 LA PRISE EN COMPTE DU PPRIF DANS LE PROJET

Des échanges autour de la question du PPRIF et de son zonage plaçant initialement en zone rouge le site d'implantation projeté pour les hébergements touristes ont eu lieu avec la DDTM17 le mardi 17 décembre 2023. Cette réunion a abouti à des exigences en terme d'aménagements afin de diminuer le risque feu de forêt présent sur le secteur et de sortir la partie «parc» de la définition du massif boisé.

Les principes d'aménagements du porteur de projet sont les suivants :

- » Mettre en place une zone de «pare-feu» :
 - Proposition de création d'une bande de 50 mètres sur la partie Est du parc, en tenant compte des critères établis pour la zone «pare-feu», afin de garantir une discontinuité avec le massif boisé
- » Améliorer la gestion de la végétation
 - Nettoyage du couvert végétal en partie basse sur l'ensemble du parc pour l'entretien de la végétation
 - Élagage sélectif des arbres préservés pour limiter la propagation potentielle du feu, en se conformant aux recommandations établies
- » Respecter la distance entre les hébergements touristiques et les arbres



Le rectangle rouge sur la photo représente la zone de défrichage de 50 mètres correspondant au couloir «pare-feu».

Massif boisé du parc du château AVANT défrichage



Massif boisé du parc du château APRÈS défrichage

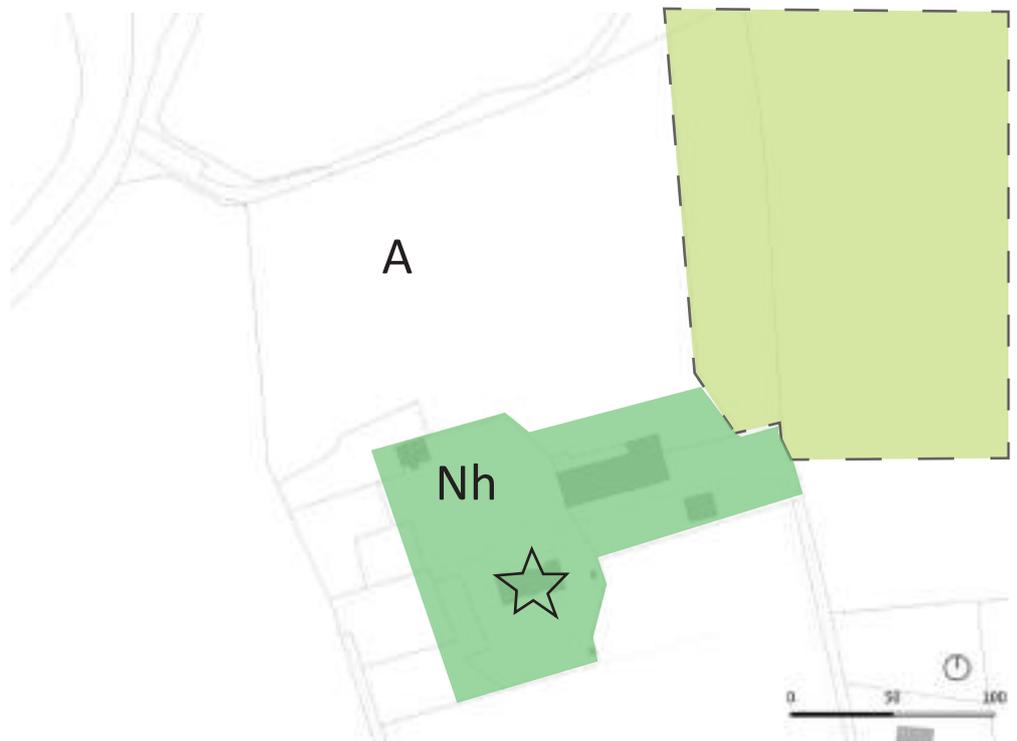


1.5 CONTENU DE LA RÉVISION AVANT/APRÈS

Le motif de révision allégée entraîne la modification du règlement graphique puisqu'une zone NI (espace d'accueil touristique) est créée pour accueillir le projet touristique du Château Fengari. Les modifications proposées sont exposées en détail ci-après :

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLU approuvé

Au niveau du PLU en vigueur, l'implantation des hébergements touristiques se situerait en zone A et Nh.



_APRÈS : Extrait du règlement graphique du PLU après le projet de révision allégée

A la suite de la révision allégée, le périmètre utile pour le développement du projet touristique du Château Fengari implique la création d'une zone NI et la diminution de la zone Nh et A. Cette zone se limite au besoin de ce projet de STECAL.



La création d'une zone NI implique la modification du règlement écrit. Les modifications proposées sont exposées en détail ci-après :

Au niveau des dispositions générales :

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLU approuvé

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N"

Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre X. : Zone N + secteurs Na, Nd, Nh et Ns
- Chapitre XI. : Zone NE

_APRÈS : Extrait du règlement graphique du PLU après le projet de révision allégée

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N"

Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre X. : Zone N + secteurs Na, Nd, Nh, Ns et **NI**
- Chapitre XI. : Zone NE

Au niveau des dispositions applicables à la zone N :

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLU approuvé

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée ainsi que les déchetteries collectives, à l'exception des dispositions prises à l'alinéa 2.6 de l'article N2 ci-après.

1.5. Dans le secteur Ns, sont interdites toutes les constructions et installations, notamment celles qui pourraient gêner le fonctionnement de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux de "Bois Rousseau" ou nuire à ses dispositifs de sécurité, de surveillance ou de confinement.

_APRÈS : Extrait du règlement graphique du PLU après le projet de révision allégée

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée ainsi que les déchetteries collectives, à l'exception des dispositions prises à l'alinéa 2.6 de l'article N2 ci-après.

1.5. Dans le secteur Ns, sont interdites toutes les constructions et installations, notamment celles qui pourraient gêner le fonctionnement de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux de "Bois Rousseau" ou nuire à ses dispositifs de sécurité, de surveillance ou de confinement.

1.6. Dans le secteur NI, issu d'un STECAL, la création de cinq hébergements touristiques est autorisée

2.7. Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés :

page 96

- a) **L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation** existant à la date d'approbation du P.L.U., ainsi que la construction d'annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette totale créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **30 %** de la surface hors œuvre nette constatée à la date d'approbation du P.L.U..
- b) **Le changement de destination** de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U. en vue d'un usage d'habitation ou d'hébergement touristique.

_APRÈS : Extrait du règlement graphique du PLU après le projet de révision allégée

- a) **L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation** existant à la date d'approbation du P.L.U., ainsi que la construction d'annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette totale créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **30 %** de la surface hors œuvre nette constatée à la date d'approbation du P.L.U..
- b) **Le changement de destination** de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U. en vue d'un usage d'habitation ou d'hébergement touristique.

2.8. Dans le secteur NI, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'hébergement touristique dans la limite d'une emprise au sol de 200 m², en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la révision allégée n°3.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLU approuvé

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 mètres**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

_APRÈS : Extrait du règlement graphique du PLU après le projet de révision allégée

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 4 mètres, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

8.2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) **Au secteur NI.**

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur NI, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'hébergement touristique dans la limite d'une emprise au sol de 200 m², en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la révision allégée n°3.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLU approuvé

10.2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou sylvicole ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.
- La hauteur des autres constructions à édifier ne peut excéder **2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) et **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

_APRÈS : Extrait du règlement graphique du PLU après le projet de révision allégée

10.2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou sylvicole ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.
- La hauteur des autres constructions à édifier ne peut excéder **2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) et **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

b) Dans le secteur NI, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLU approuvé

b) Dispositions applicables aux constructions nouvelles

1. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) s'inspireront des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
2. Les façades adopteront des teintes proches de la pierre et des enduits locaux traditionnels (nuances allant du gris ocré au jaune sable).
3. Les toitures seront en tuiles creuses de type canal ou romane, d'aspect terre cuite et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %. Des exceptions sont toutefois acceptées pour raisons architecturales, tant pour la pente (toitures-terrasses) que pour les matériaux (par exemple : toitures zinc ou bac acier).
4. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.
5. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adossent.

_APRÈS : Extrait du règlement graphique du PLU après le projet de révision allégée

5. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et que la structure soit dans la même teinte que les menuiseries du bâtiment auquel elles s'adossent.

6. Dans le secteur NI, l'utilisation du bois et notamment au niveau du bardage est autorisée