



# Plan Local d'Urbanisme Clérac

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

## Avis des Personnes Publiques associées

PLU approuvé le 16/02/2012



Cittànova





**PRÉFET  
DE LA  
CHARENTE-  
MARITIME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale  
des Territoires  
et de la Mer**



Service agriculture durable  
et soutien aux territoires

Affaire suivie par :  
Laetitia JULLIEN  
laetitia.jullien@charente-maritime.gouv.fr  
05 16 49 63 56

**Monsieur le Président,**  
Commission Départementale de Préservation des  
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers  
à,  
**Monsieur le Maire**  
1, place de la Mairie  
17270 CLERAC

La Rochelle, le 30 juillet 2024

**Objet:** avis de la CDPENAF sur la révision allégée n°3 du PLU

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 25 juillet 2024, a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et au code de l'urbanisme, le projet de révision allégée n°3 du PLU de Clérac arrêté le 26 avril 2024 et reçu par son secrétariat le 28 mai 2024.

Le quorum est atteint en début de séance.

L'évolution du document d'urbanisme a pour objet la création d'un STECAL dédié au développement de l'activité économique du *Château de l'Espie* également nommé *Fengari*.

Ce site offre des services haut de gamme d'organisation d'évènements en tout genre, d'hébergements et de restauration. Il emploie 6 à 7 salariés selon la saison.

Son offre d'hébergements est insuffisante et le propriétaire souhaiterait développer une gamme plus insolite et à haute valeur environnementale. Il envisage donc de créer 5 hébergements « esprit cabane » de 25 à 35 m<sup>2</sup> dans le bois attenant au château.

Le règlement écrit a été complété afin de réglementer les constructions dans ce nouveau secteur NI de 0,6 ha.

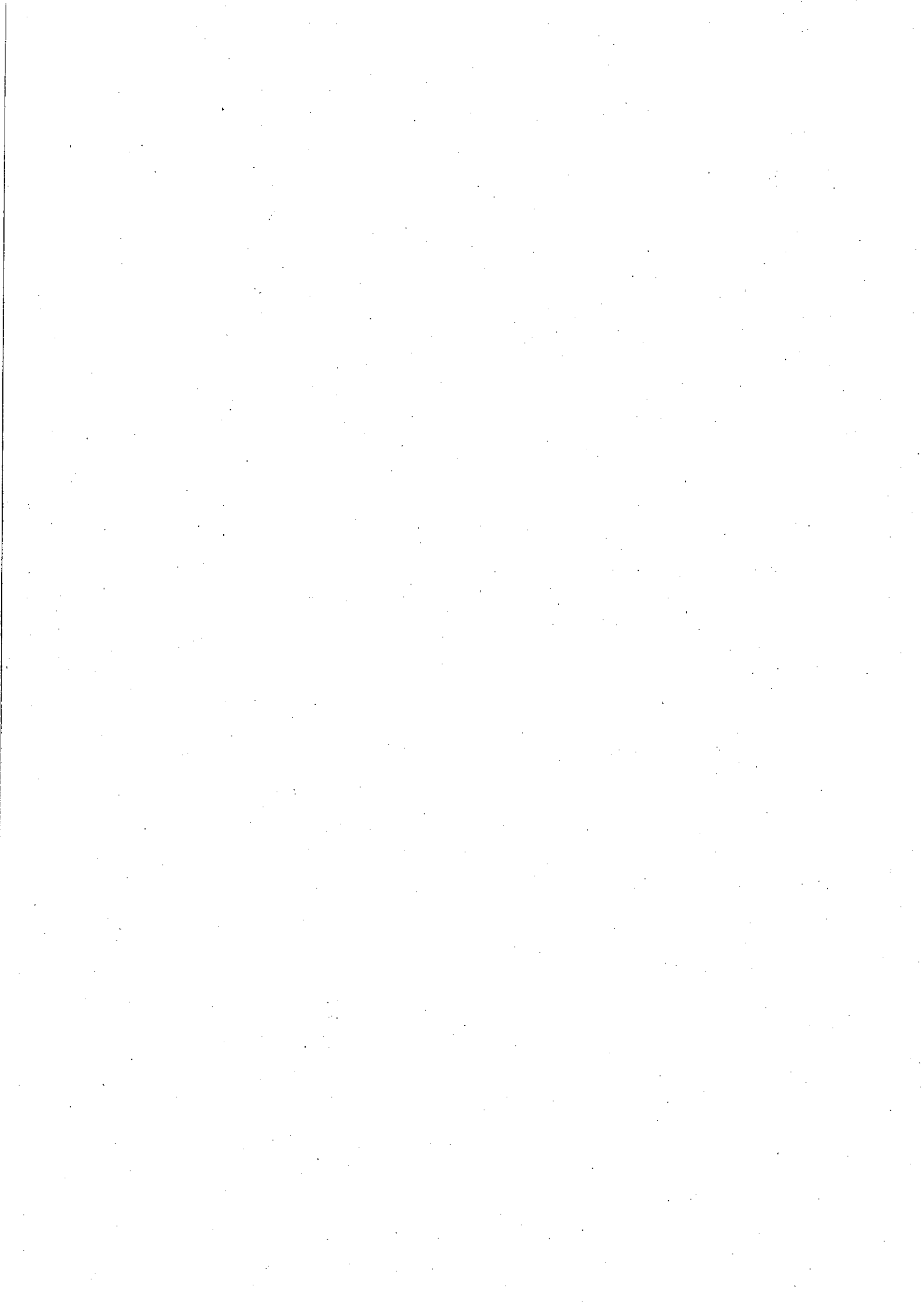
Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent sur le projet de **révision allégée n°3 du PLU de Clérac:**

- **Un avis simple favorable au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.**

**Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier de l'enquête publique.**

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation,



**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de  
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°3 du plan  
local d'urbanisme (PLU) de la commune de Clérac (17)**

n°MRAe 2024ANA56

dossier PP-2024-15999

**Porteur du Plan** : commune de Clérac

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 29 mai 2024

**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé** : 31 mai 2024

### **Préambule**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 30 juillet 2024 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Jérôme WABINSKI.*

*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*



## I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la manière dont l'environnement a été pris en compte dans le projet de révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Clérac, approuvé le 16 février 2012<sup>1</sup>. Une révision générale du PLU est en cours.

Située au sud du département de la Charente-Maritime, la commune de Clérac compte 975 habitants en 2020 sur une superficie de 43,1 km<sup>2</sup>. Elle fait partie de la communauté de communes de la Haute-Saintonge. Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Haute-Saintonge approuvé en 2020<sup>2</sup> qui identifie Clérac comme une commune rurale relais.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) intercommunal, approuvé le 31 mars 2021, a fait l'objet d'un avis<sup>3</sup> de la MRAe le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

La révision allégée n°3 vise à permettre la réalisation d'un projet touristique dans le domaine du château de l'Espie ou château Fengari, situé au nord de la commune.

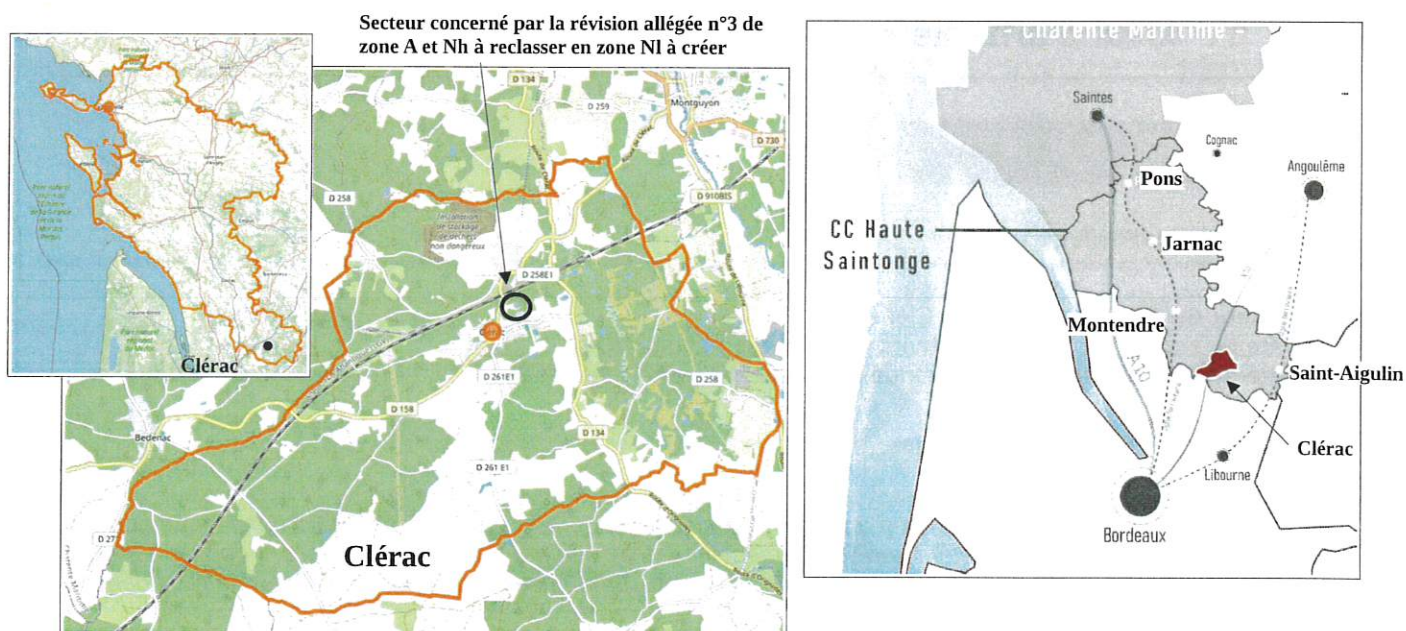


Figure 1 : Localisation de la commune de Clérac dans le département de la Charente-Maritime et au sein de la communauté de communes de la Haute-Saintonge (cartes à gauche, au centre et à droite) et emprise du secteur concerné par la révision allégée n°3 (carte au centre)  
(Source : note de présentation, page 5, et OpenStreetMap)

Clérac est situé sur le secteur paysager de la Double et du Landais, caractérisé par un réseau hydrique dense et de nombreuses habitations en clairière.

Le projet consiste à créer cinq hébergements touristiques constitués de cabane en bois pouvant accueillir environ une quinzaine de personnes, complémentaires à l'offre touristique (nuitées) déjà proposée au sein du château.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

- 1 L'élaboration du PLU de Clérac a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du 27 avril 2011  
[https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/TMG/pdf/plu\\_clerac\\_27-04-11\\_cle0c3fab-1.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/TMG/pdf/plu_clerac_27-04-11_cle0c3fab-1.pdf)
- 2 L'élaboration du SCoT de la Haute-Saintonge a fait l'objet d'un avis de la MRAe du 16 octobre 2019  
[https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/TMG/pdf/pp-2019-8747\\_scot\\_haute-saintonge\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/TMG/pdf/pp-2019-8747_scot_haute-saintonge_mrae_signe.pdf)
- 3 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/TMG/pdf/pp\\_2020\\_9712\\_pcaet\\_haute\\_saintonge\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/TMG/pdf/pp_2020_9712_pcaet_haute_saintonge_signe.pdf)

## II. Objet de la révision allégée n°3

Le projet de révision allégée n°3 du PLU de Clérac vise à permettre la construction d'hébergements touristiques dans le domaine du château de l'Espie. Pour ce faire, il a pour objet de reclasser des terrains du château en secteur NI au sein d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à créer. Actuellement les terrains concernés sont classés en partie en zone agricole A et en partie en zone naturelle Nh autorisant l'extension limitée d'une habitation existante.

Le règlement du secteur NI autorise la construction de cinq hébergements d'une emprise totale au sol maximum de 200 m<sup>2</sup> en une ou plusieurs fois, une hauteur limitée à 3,5 mètres ainsi que l'utilisation du bois au niveau du bardage.

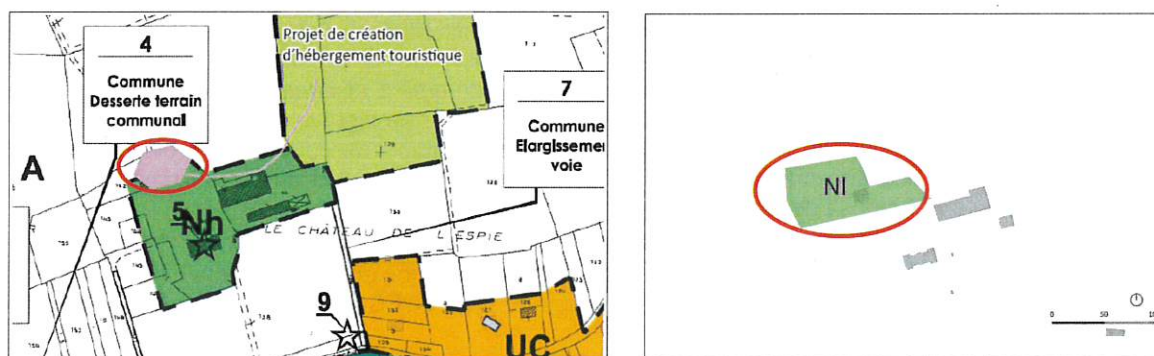


Figure 2 : Extraits du règlement graphique du PLU de Clérac localisant le futur STECAL, avant (à gauche) et après (à droite) la révision allégée n°3 (Source : note de présentation, pages 21 et 26)



Figure 3 : Localisation envisagée en rouge des hébergements touristiques envisagés dans le projet de STECAL au château de l'Espie ou château Fengari (Source : note de présentation, page 22)

### III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°3

Le dossier comporte une note de présentation, un document portant sur l'évaluation environnementale comprenant un résumé non technique, le bilan de la concertation ainsi que le règlement écrit du PLU après évolution.

Le résumé non technique, non illustré, ne permet pas d'appréhender les évolutions apportées au document d'urbanisme. **Il convient de le compléter sur ce point.** Le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale, destiné à fournir au public une bonne information sur le projet de révision allégée n°3 et de ses effets sur l'environnement. Quatre indicateurs de suivi sont listés (potentiel d'accueil en hébergements touristiques, évolutions des nuitées communales, surface de pleine terre, d'arbres et d'arbustes plantés et de la surface artificialisée). **Ils mériteraient d'être explicités en présentant leurs états initiaux** pour plus de clarté.

#### 1. Prise en compte des sensibilités écologiques

Le futur STECAL envisagé par la révision allégée n°3 du PLU est situé en dehors des sites Natura 2000 *Landes de Montendre et Vallées du Lary et du Palais*, ainsi que des zones naturelles d'inventaire écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) *Teurlay du Lary*, de type 1 et *Landes de Montendre*, de type 2. Il est situé dans la zone de corridors diffus et bordé par le réservoir de biodiversité de forêts et de landes, apparenté à la Double Saintongeaise, identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-Poitou-Charentes. L'étang présent à l'est du futur STECAL ainsi qu'un parc arboré participent à la qualité paysagère du site, selon le dossier.

Une visite de terrain a été effectuée afin de comprendre les enjeux environnementaux du territoire, sans préciser si des inventaires ont été réalisés et à quelles dates. L'évaluation environnementale ne s'appuie que sur des données de cartographie. Les enjeux écologiques du futur STECAL concerné par la procédure ne sont pas précisément caractérisés.

**La MRAe recommande de présenter des résultats d'inventaires écologiques du secteur concerné (et le cas échéant, de réaliser les inventaires nécessaires) afin de rendre compte de la sensibilité écologique actuelle des zones A et Nh constituant le futur STECAL. Elle recommande en particulier de rechercher la présence potentielle de zones humides à caractériser en application des dispositions de l'article L.211-1<sup>4</sup> du Code de l'environnement, selon les critères pédologiques ou floristiques.** Des mesures d'évitement et de réduction réglementaires devront être définies au regard des résultats de ces inventaires.

#### 2. Prise en compte de la ressource en eau

Le futur STECAL à reclasser en secteur NI, situé à proximité du château de Fengari accueillant actuellement du public, sera desservi par le réseau d'assainissement collectif, les aménagements et un système de pompage étant déjà existants, selon le dossier.

Le dossier précise qu'une gestion individuelle des eaux pluviales est prévue (infiltration au niveau de chaque bâtiment), conforme au règlement de la zone N.

#### 3. Prise en compte des risques

Le futur STECAL est exposé aux risques de retrait-gonflement des argiles et de feu de forêt. Le dossier signale que le futur STECAL est localisé dans la zone rouge du plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) de la Double Saintongeaise, prescrit le 23 mars 2018.

La révision allégée n°3 prévoit une bande défrichée de 50 mètres correspondant à une zone de « pare-feu » au sein du massif boisé, à l'est de l'implantation des futurs hébergements pour permettre notamment de limiter le risque de feu de forêt. Cette zone impactée fait partie du projet et doit de même faire l'objet d'inventaires écologiques dont les résultats seront à prendre en compte le cas échéant dans la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC) de cette révision allégée.

4 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologiques ou floristiques.



#### **IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale**

Le projet de révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Clérac, vise à créer un STECAL en secteur NI actuellement classé en zone A et Nh pour permettre la réalisation d'un projet d'hébergement touristique de cinq cabanes en bois, dans le domaine du château de l'Espie ou château Fengari, situé au nord de la commune.

Le dossier rappelle les enjeux généraux du territoire en matière de biodiversité, de risque et de gestion de l'eau. Il doit cependant détailler les enjeux écologiques identifiés au sein du futur STECAL et au besoin, réaliser les inventaires nécessaires à, afin de s'assurer de leur prise en compte suffisante par la révision allégée n°3 en particulier dans la perspective du défrichement envisagée.

La MRAe formule des recommandations dans le corps de l'avis dont les réponses à apporter ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 30 Juillet 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué

A stylized signature in black ink, slanted upwards to the right, reading "Signé".

Jérôme Wabinski





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ**

**Le Délégué Territorial**

**Dossier suivi par :** Frédéric PARDON

**Tél. :** +33(0)5 45 35 67 52

**Mél :** f.pardon@inao.gouv.fr

Monsieur Le Maire  
1 place de la mairie  
17270 CLERAC

Cognac, le 28 juin 2024

**Objet :** Révision Allégée n°3 du PLU de Clérac

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 29 mai 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clérac dans le département de la Charente-Maritime.

Le territoire de la commune de Clérac est concerné par plusieurs Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). Il est situé dans les aires géographiques de production des appellations d'origine contrôlées (AOC) « Cognac Bons Bois », « Pineau des Charentes » et « Beurre Charentes-Poitou », et des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », « Asperges du Blayais », « Chapon du Périgord », « Poulet du Périgord » et des IGP viticoles « Charentais » et « Atlantique ». Les communes classées en AOC et en IGP citées ci-dessus ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle. Il s'agit de délimitations par communes ou parties de communes. Ainsi, l'ensemble du territoire communal est concerné par ces SIQO, y compris la zone du projet.

La commune de Clérac accueille trois sièges d'exploitations habilitées pour la production de signes de l'identification de la qualité et de l'origine produisant tous sous AOC « Cognac », et dont un produit également de l'AOC « Pineau des Charentes ». La commune est viticole avec 57 ha de vignes dont 2,61 ha identifiés pour la production de moûts à destination de l'AOC « Pineau des Charentes ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La révision allégée du PLU vise à permettre la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole et naturelle (zones A et Nh du PLU) au Château Fengari à proximité du bourg. Ce STECAL, situé dans un bois attenant, permettrait au Château de construire cinq hébergements en bois d'une surface de 25 à 35 m<sup>2</sup> chacun à des fins touristiques. Le règlement écrit de la nouvelle zone créée (NI) est suffisamment restrictif sur les possibilités de construction.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Directrice de l'INAO et par délégation,  
Le Délégué Territorial  
Laurent FIDELE

**Copie(s) : DDTM 17**





## Secretariat Clérac

---

**De:** AUGER Isabelle <i.auger@charente-maritime.cci.fr>  
**Envoyé:** lundi 17 juin 2024 16:15  
**À:** info@ville-clerac.fr; secretariat@ville-clerac.fr  
**Cc:** ARTAUD Marie-Laure; BRIAND Mickaël; CHARTIER Florence  
**Objet:** révision allégée n° 3 du PLU de la commune de Clérac

Courriel à l'attention du service Urbanisme

Dossier Suivi par :

Mickaël Briand - Chargé de Mission Urbanisme - [m.briand@charente-maritime.cci.fr](mailto:m.briand@charente-maritime.cci.fr) - 05 46 00 73 36

Marie-Laure Artaud - Responsable des Antennes de Saintes et Jonzac – [ml.artaud@charente-maritime.cci.fr](mailto:ml.artaud@charente-maritime.cci.fr) – 06 75 65 23 09

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 28 mai dernier, concernant le projet de révision allégée n° 3 du PLU de la commune de Clérac, et après examen des éléments du projet, la CCI Charente-Maritime n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier.

Vous en souhaitant bonne réception,  
Bien cordialement.

Isabelle Auger



**Isabelle AUGER**

*Assistante de Direction Aménagement du Territoire Pôle Proximité Territoriale*

T. 05 46 84 70 98 |

Email : [i.auger@charente-maritime.cci.fr](mailto:i.auger@charente-maritime.cci.fr)

[www.charente-maritime.cci.fr](http://www.charente-maritime.cci.fr)







# PROCES-VERBAL

## Réunion d'examen conjoint pour la révision allégée du PLU de Clérac Montlieu-la-Garde - 3 juillet 2024

### Participants :

Cittànova : Quentin Blanc, urbaniste

Elus de la commune représentés et personnes publiques associées :

**Cittànova**  
 Architecture  
 Paysage  
 Environnement  
 Communication

AGENCE CITTANOVA OCCIDANIE  
 16 rue Impasse Alouette  
 21 200 Fontaine  
 33 82 48 23 32  
 info@cittonova.fr  
 contact@cittonova.fr

### LISTE DE PRÉSENCE

**RÉUNION :** Réunion PPA  
**OBJET :** Révision allégée Clérac  
**DATE :** 03/07/2024  
**LIEU :**

Nom / Prénom	Organisme / Fonction	Mail	Signature
Quod Michel	Maire de Clérac	maire@ville-clerac.fr Secrétariat@ville-clerac.fr	
VAREILLE Marc	Le Sillon E Clérac	marc.vareille@le-sillon.fr	
MARTINEZ Marie-Bernadette	Adjointe - Maire de Clérac	adjointe@ville-clerac.fr	
MAUREL Dominique	Conseiller Clérac	domi.maurel@ville-clerac.fr	
David ERB	CDCHS	david.erb@haute-saintonge.org	
ATRON Pierre-Louis	DDT 17	pierre.atron@ddt17.gouv.fr	
JANBOURG Noëlle	DDT 17	noelle.janbourg@ddt17.gouv.fr	
BERNADE CABRIE	Chambre d'Agriculture	gabriel.bernade@chambre-agriculture-clerac.fr	

### Déroulement :

Le bureau d'études présente dans un premier temps la compatibilité de la révision allégée avec les orientations du PADD en vigueur et celles du SCoT de la Haute-Saintonge. Un rapide retour sur l'état d'avancement de la procédure est également présent dans l'introduction.



Dans un second temps Citanova met en avant les motifs de la révision ainsi que les caractéristiques du projet. Les éléments du PLU qui font l'objet d'une modification (règlement graphique et écrit) sont également regardé de près.

La présentation se termine par un focus sur l'évaluation environnementale et l'impact du projet sur les sites naturels.

Les échanges, remarques et questions ont lieu au fil de l'eau de la présentation. Ci-dessous en voici une synthèse.

#### Echanges – Questions/Réponses – remarques générales :

- La DDT informe les participants qu'en règle générale et par principe la CDPENAF s'auto-saisi automatiquement.
- La DDT informe la collectivité qu'aucun retour n'a été fait par la CDPENAF et que le secrétariat de la CDPENAF n'a pas consulté la DDT ce qui les interroge sur la bonne réception du dossier.
- Après vérification, le bureau d'études et la commune de Clérac confirme que les éléments ont bien été envoyés le 29 mai et que le PLU sera examiné le 25 juillet prochain. La Mission Régionale d'Autorité environnementale a aussi bien été saisie et accuse réception de la demande le 29 mai.
- La DDT annonce qu'un passage en CDPENAF est un signal favorable pour l'approbation du dossier.
- Par rapport aux enjeux liés au PRRIF sur le site du projet, la DDT informe qu'actuellement aucun avis n'a été donné par l'unité risque mais la DDT prévient qu'il y'en aura un. La DDT est dans l'attente de ce retour pour donner un avis sur le dossier.
- La DDT interroge la commune sur le fait que le porteur de projets ait choisi son hébergement touristique au niveau des arbres alors que cela peut engendrer de potentiels risques (ERP difficile, enjeux environnementaux, obligations de défrichage).
- La commune répond que c'est par rapport au cadre de vie et à la proximité des réseaux à cet endroit que cette localisation a été choisie.
- La DDT signale à la collectivité que le porteur de projets devra s'appliquer à avoir le minimum d'impact sur le sol et les arbres dans le cadre de son projet touristique. La DDT conseille au porteur de projets de se rapprocher du service biodiversité de la DDT.
- La DDT met en évidence le caractère assez strict du règlement au niveau du nombre de logement et de l'emprise au sol. Un constat positif car c'est ce qui est demandé dans le cadre de la création d'un STECAL.
- La CDCHS qui représente le SCoT soutien le projet puisque l'offre touristique du Château Fengari dépasse la simple échelle de Clérac avec un rayonnement à l'échelle de la Haute-Saintonge voire de la région Nouvelle-Aquitaine.
- Le SCoT encourage la diversification de l'hébergement et notamment insolite, la CDCHS ne voit aucune problématique dans ce projet.





**Prochaines étapes :**

- Attente des avis des différentes structures
- Ouverture de l'enquête publique
- Modifications éventuelles pour tenir compte des différents avis et résultats de l'enquête publique



INAO  
28/06/2024

### Remarques sur le projet

Statut de la remarque	Pièce du PLU concernée	Synthèse des Remarques formulées / Modifications demandées	Propositions techniques de réponses
Remarques	/	Après avoir analysé le dossier, INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.	

