



Groupe
DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

TREIGNAC

Modification n°4 du PLU

1. Notice de présentation

(Janvier 2024)

Sommaire

1	<i>Cadre réglementaire</i>	4
1.1	Historique du document	4
1.2	Nature des modifications envisagées	4
1.3	Compatibilité réglementaire	4
1.3.1	La procédure de modification	4
1.3.2	Evaluation environnementale de la modification du PLU	5
2	<i>Présentation du site</i>	6
2.1	Localisation du secteur concerné par la modification	8
2.2	Le projet	9
2.2.1	L'évaluation des besoins	9
2.2.2	La description du projet	10
2.2.3	Le parti pris architectural	13
2.3	La desserte et les accès au site	16
2.4	Paysage et perception du secteur	18
2.5	Les risques et nuisances	20
3	<i>Etude environnementale du site</i>	21
3.1	Contexte environnemental du site	21
3.1.1	Au regard des périmètres existants	21
3.1.2	Au regard de la Trame verte et bleue communale	23
3.1.3	Analyse des enjeux environnementaux sur le site	25
3.2	Le contexte agricole	26
4	<i>L'évolution du PLU envisagée</i>	28
4.1	Au niveau du règlement graphique	28
4.2	Au niveau du règlement littéral	29
5	<i>Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable</i>	36
5.1	La Loi Montagne	36
5.2	Le SDAGE Adour-Garonne	36
5.3	Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine	37
5.4	Le PLU de Treignac	37
6	<i>Conclusion</i>	40

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

Le PLU de Treignac a été approuvé par le conseil communautaire le 22 juin 2020. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 15 décembre 2020, d'une révision allégée n°1 et de trois modifications de droit commun approuvées le 26 juin 2023.

Par arrêté du 22 juin 2023, le président de la Communauté de Communes Vézère Monédières Millesources a prescrit la modification n°4 du PLU de Treignac.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification a pour but de créer un STECAL Axp afin de prendre en compte l'activité d'hôtellerie-restauration de La Brasserie et de lui permettre de se développer.

Il s'agira ainsi de faire évoluer les règlements graphique et littéral du PLU.

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de modification

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification :

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

1.3.2 Evaluation environnementale de la modification du PLU

La modification du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme. Si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale estime que la présente modification est soumise à évaluation environnementale, il s'agira de compléter la procédure en ce sens.

Article R.104-12 du Code l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.***

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2 Présentation du site

La commune de Treignac est située au Nord du département de la Corrèze. Elle fait partie de la Communauté de Communes Vézère-Monédières-Millesources.



Situation de Treignac(source : IGN)

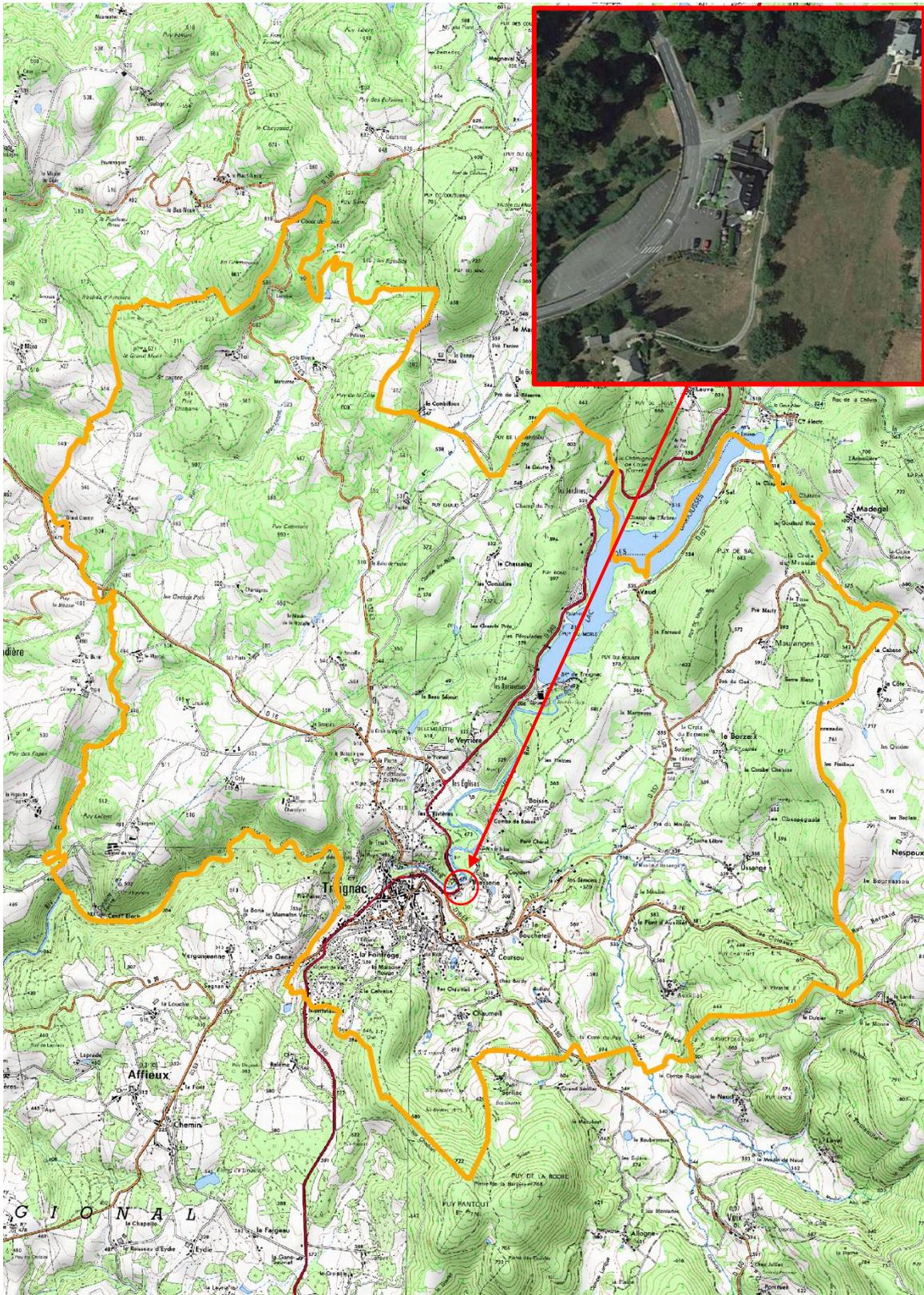
D'une superficie de 3 673 ha, Treignac se situe au nord du département de la Corrèze, à 40 km de Tulle et à 65 km au sud-est de Limoges.

L'activité agricole est très présente avec notamment l'élevage.

En terme de desserte, un réseau de routes départementales dessert la commune :

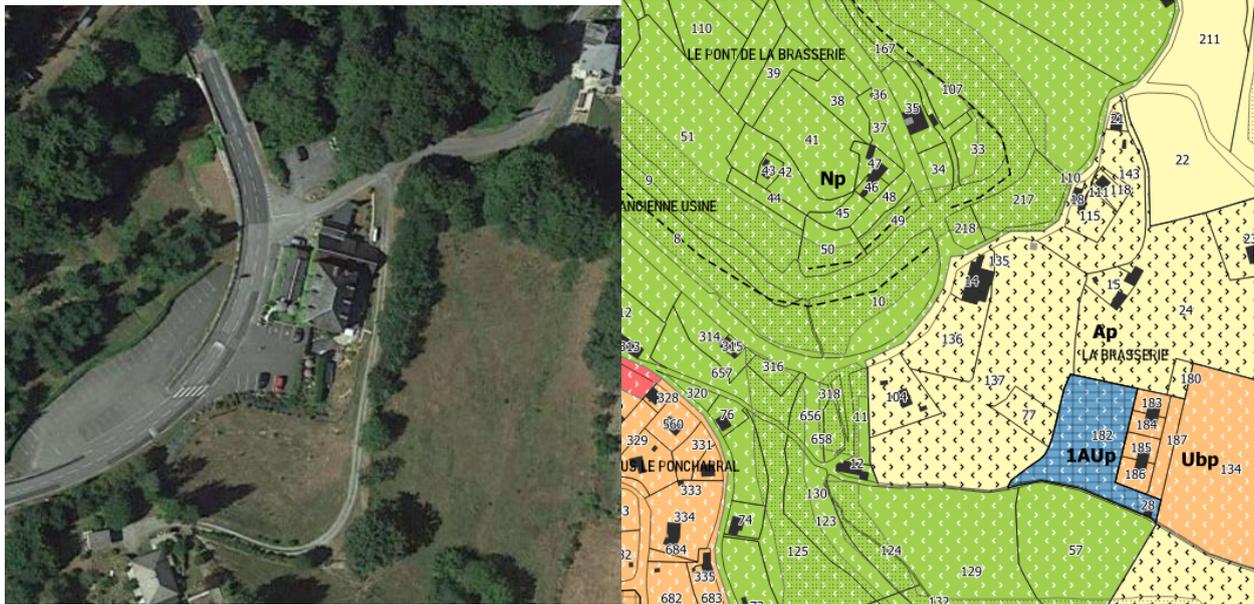
- La RD 940 allant de la limite départementale avec le Lot (direction Biars-sur-Cère) à la limite départementale avec la Haute-Vienne (direction Eymoutiers) en passant par Tulle ;
- La RD 16 allant du barrage de l'Aigle (limite Cantal) à la limite départementale avec la Haute-Vienne (direction Surdoux) en passant par Egletons ;
- La RD 20 allant de Treignac à Lubersac ;
- La RD 157 allant de Treignac à l'étang de Salamanière (Gourdon-Murat) ;
- La RD 180 allant de Treignac à Madranges.

Le secteur concerné par la présente modification est situé sur le secteur de la Brasserie, en entrée de bourg est. Il s'agit d'une activité d'hôtellerie-restauration dont l'implantation sur la commune est très ancienne.



Localisation du secteur concerné par la modification (source : Geoportail)

2.1 Localisation du secteur concerné par la modification



Vue sur le secteur d'études et le règlement graphique du PLU opposable

L'établissement est situé le long de la route départementale D940 (ancienne route nationale 140, ou RN140 et avant cela « la Route Royale 160 »). Elle rejoignait à l'époque Montargis à Figeac.

En 1829, seulement 5 ans après la mise en circulation du nouveau pont Finot, est décidé la construction du tronçon Eymoutiers – Seilhac qui traverse Treignac. Les travaux durent plusieurs années et c'est en 1840 que ce nouvel axe routier ainsi qu'un nouveau pont (pont Bargy) sont ouverts à la circulation.

1840, c'est aussi cette année-là que la première pierre de l'actuel Hôtel-Restaurant La Brasserie a été posée. Son nom est lié à l'activité exercée dans ce bâtiment au XIX^{ème} siècle. Après l'annexion de l'Alsace Lorraine par les allemands, des expatriés ont profité de la qualité des eaux du Limousin pour s'installer dans la région, et ouvrir des brasseries et distilleries. Dans ce cas présent, il s'agit d'une fabrique de bière.

C'est à la fin du XIX^{ème} siècle que la Brasserie, devient un café-hôtel-restaurant, en conservant la grange attenante pour continuer le métier de maquignon (négociant de chevaux). Cet établissement familial sera transmis de génération en génération.

L'hôtel se compose aujourd'hui de 12 chambres.

2.2 Le projet

2.2.1 L'évaluation des besoins

Le projet consiste à développer l'hôtel-restaurant La Brasserie par une extension de sa capacité hôtelière. Ce projet s'explique à l'appui de trois principaux constats :

- 1- Le marché : Il a été constaté que les attentes des clients s'orientent de plus en plus vers un tourisme de nature et de découverte, un tourisme de proximité. Depuis quelques années déjà, les touristes vivant dans les villes partent moins loin mais plus souvent et recherchent de plus en plus un environnement calme et préservé leur permettant de pratiquer éventuellement quelques activités « douces » (randonnée, vélo...) en famille ou entre amis.

Les caractéristiques du département de la Corrèze répondent bien aux attentes exprimées par ces clients potentiels et le territoire dispose donc d'atouts pour un développement raisonné de la fréquentation touristique.

- 2- L'offre hôtelière du territoire : Le territoire dispose de richesses naturelles susceptibles de contribuer à son développement touristique mais son offre hôtelière est encore faible et sans hébergement, l'activité touristique se limitant souvent aux excursionnistes. On sait aussi que grâce à Internet, un hébergement attractif amène le client à choisir comme lieu de séjour la destination où cet établissement se situe et par conséquent à la découvrir.

Ainsi, en raison de cette faiblesse de l'offre locale, le territoire perd une opportunité de conserver les clients plus longtemps sur son sol et cela constitue une perte économique pour le territoire et en premier lieu pour notre ville de Treignac.

- 3- L'établissement « La Brasserie » : Il est connu pour proposer des prestations de qualité en restauration comme en hôtellerie. Il souffre toutefois d'une capacité hôtelière insuffisante et une part importante de la clientèle, qu'elle se déplace pour ses loisirs ou pour raisons professionnelles, échappe à cet établissement, faute d'un nombre de chambres suffisant, ce qui freine sérieusement le développement de l'activité.

A une époque où l'entreprise doit faire face à une augmentation significative de ses charges d'exploitation, une extension raisonnable de la capacité hôtelière lui permettra d'obtenir un meilleur équilibre économique tout en contribuant au rayonnement de la cité de caractère de Treignac.

2.2.2 La description du projet

Les parcelles concernées sont cadastrées AI 14, 135 et 136, représentant une surface d'environ 3 500 m².



Situation et description de la zone d'études (source : Geoportail)

Cette unité foncière est actuellement en partie bâtie (présence du bâtiment abritant l'activité), la majorité de sa surface étant un parc arboré et le parking d'accueil de l'hôtel-restaurant.

La parcelle est actuellement classée en zone Ap (Agricole concernée par le règlement de l'AVAP) du PLU.



Vues sur le bâtiment d'hôtel-restaurant existant et un des parkings réservés à la clientèle

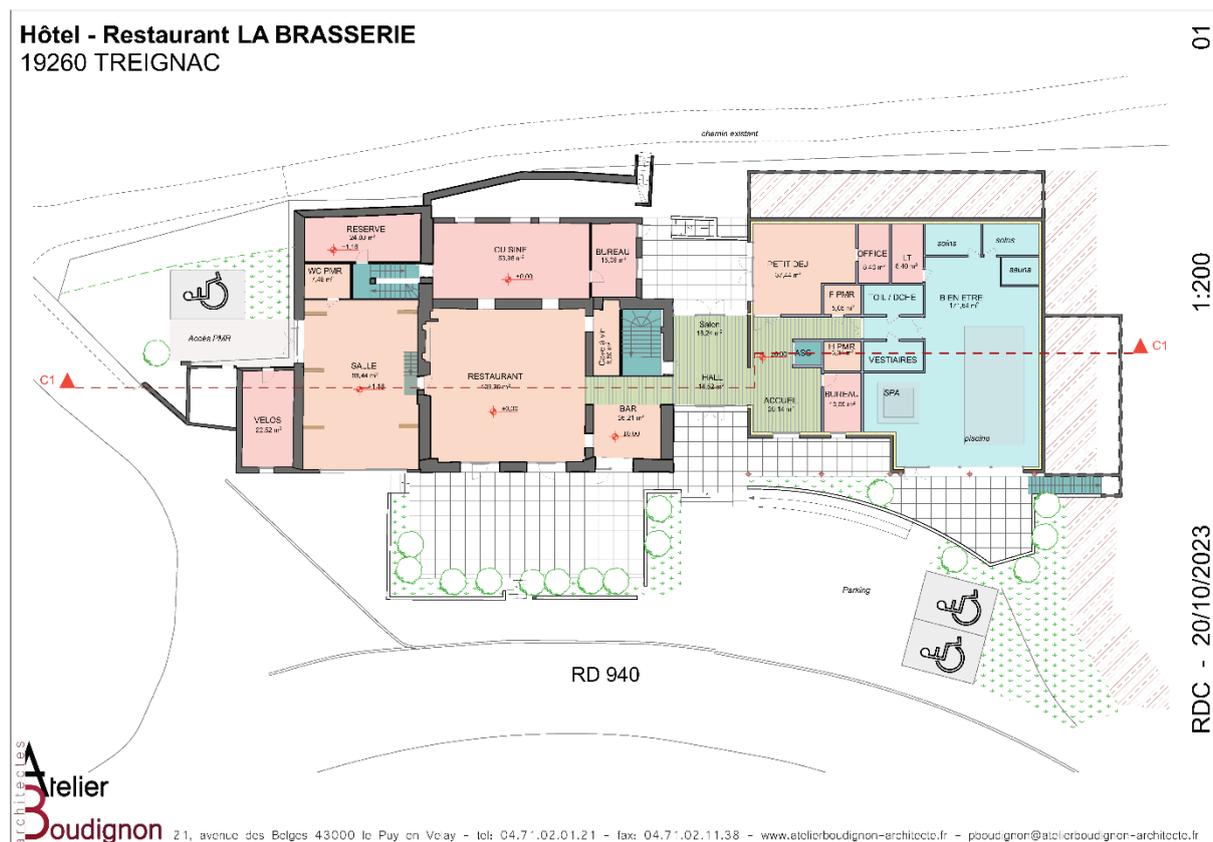
Le projet consiste en une rénovation globale de l'hôtel-restaurant couplée à une extension du bâtiment d'activité existant qui viendrait s'implanter en lieu et place du parking et d'une partie du jardin.

Le rez-de-chaussée

Au niveau du bâtiment existant, il s'agit de la partie bar-restaurant et cuisine qui est conservée.

L'extension comprendrait un hall d'entrée avec salon faisant la liaison entre le bâtiment existant et la partie hôtelière et services créée.

Une salle de petit déjeuner serait créée, des locaux techniques et un bureau ainsi qu'un espace bien-être. Ce dernier représenterait une grande partie du rez-de-chaussée créé avec une piscine intérieure, un spa, un sauna, des salles de soins et des vestiaires. Il s'agit ainsi d'apporter des prestations supplémentaires à l'activité d'hôtellerie existante.



Plan du rez-de-chaussée (source : Atelier Boudignon)

Les bâtiments accolés à l'hôtel-restaurant historique seront composés d'une salle de restaurant pour accueil de groupes/séminaires et d'un local à vélo.

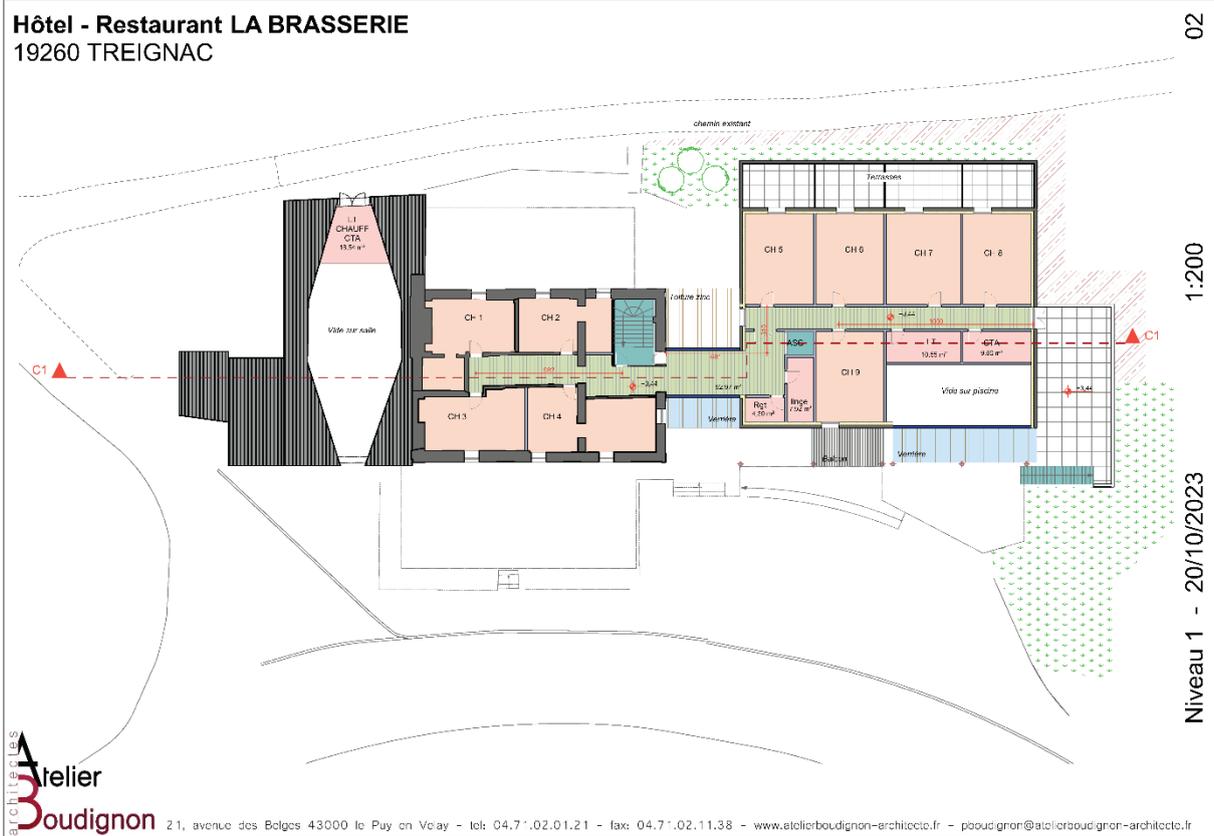
Les 1^{er} et 2^{ème} étages

Il s'agit des niveaux comprenant les chambres. Le nombre de chambres est diminué dans la partie existante étant donné la création de circulation à chaque niveau entre l'existant et l'extension et la mise en conformité de l'accessibilité, nécessitant l'élargissement de l'escalier.

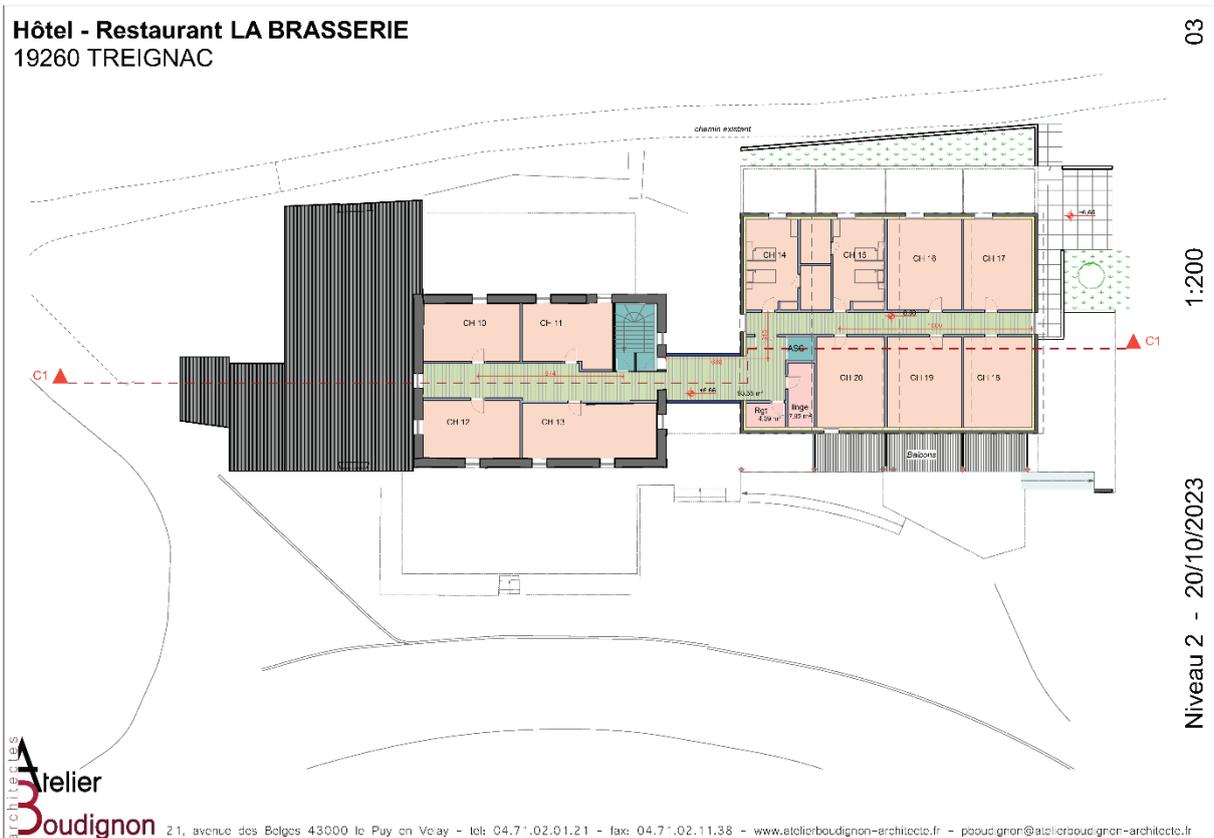
Le 1^{er} étage comprendrait 4 chambres dans la partie existante et 5 chambres dans l'extension. Ces dernières seront agrémentées de terrasses privatives.

Le 2^{ème} étage totaliserait quant à lui 11 chambres (4 dans le bâtiment existant et 7 dans l'extension).

Au total, 20 chambres seraient disponibles à la réservation.



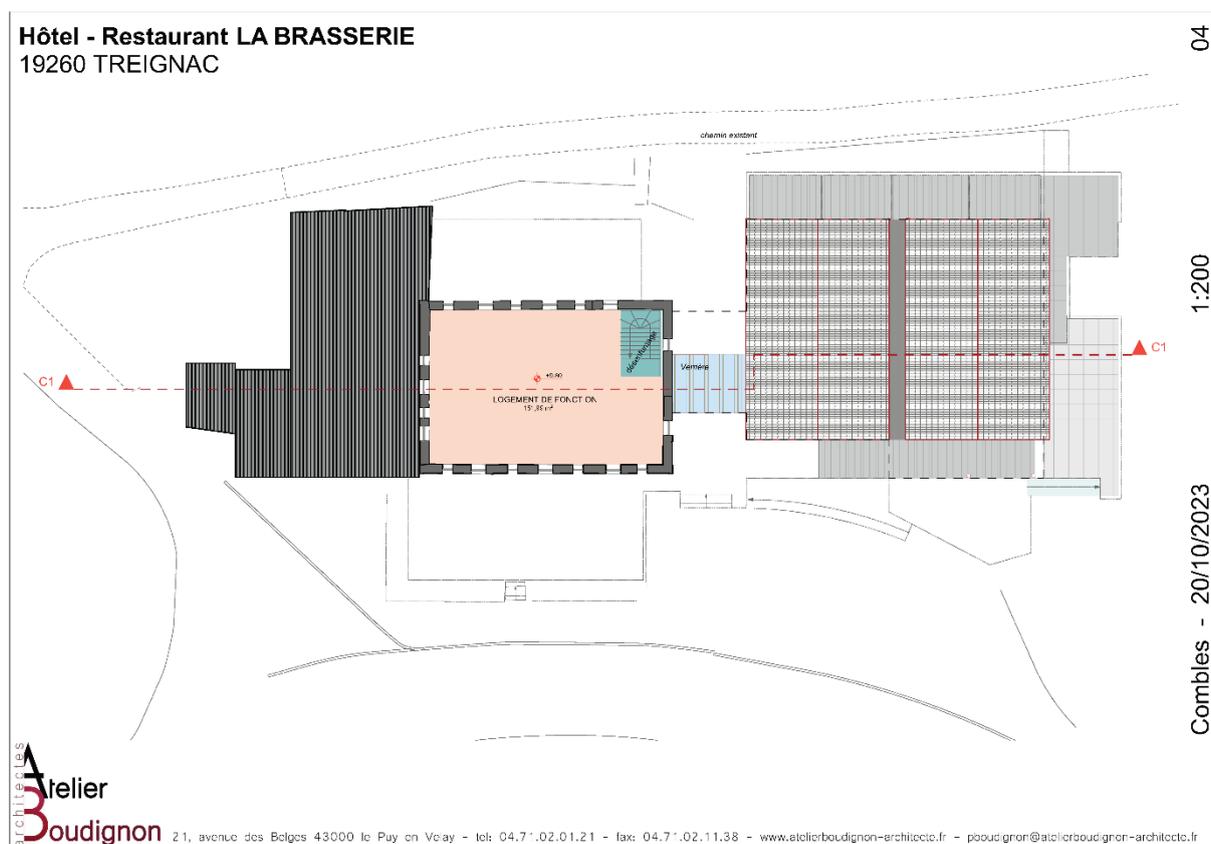
Plan du premier étage (source : Atelier Boudignon)



Plan du deuxième étage (source : Atelier Boudignon)

Les combles

Seul le bâtiment existant verra ses combles aménagés, avec la création du logement de fonction des propriétaires de l'établissement.



Plan des combles aménagés (source : Atelier Boudignon)

2.2.3 Le parti pris architectural

L'extension projetée doit permettre d'associer la prise en compte de l'aspect de la construction existante (façade en pierre de granit, avec vigne vierge, toiture en ardoise) tout en apportant un style contemporain et moderne, avec l'utilisation de matériaux biosourcés par exemple.

L'extension sera traitée en ossature bois avec, en revêtement, un bardage bois chauffé grisé. La façade sur route sera constituée d'une ossature en acier Corten pour le support des loggias et devra permettre une végétalisation globale de la façade en référence à la vigne vierge qui habille les bâtiments existants en été. Le volume de cette extension sera bien marqué par rapport à l'existant (passerelle de liaison légère et étroite) et il sera lui-même divisé en 2 volumes de même gabarit par la scission de la façade métal et des toitures.

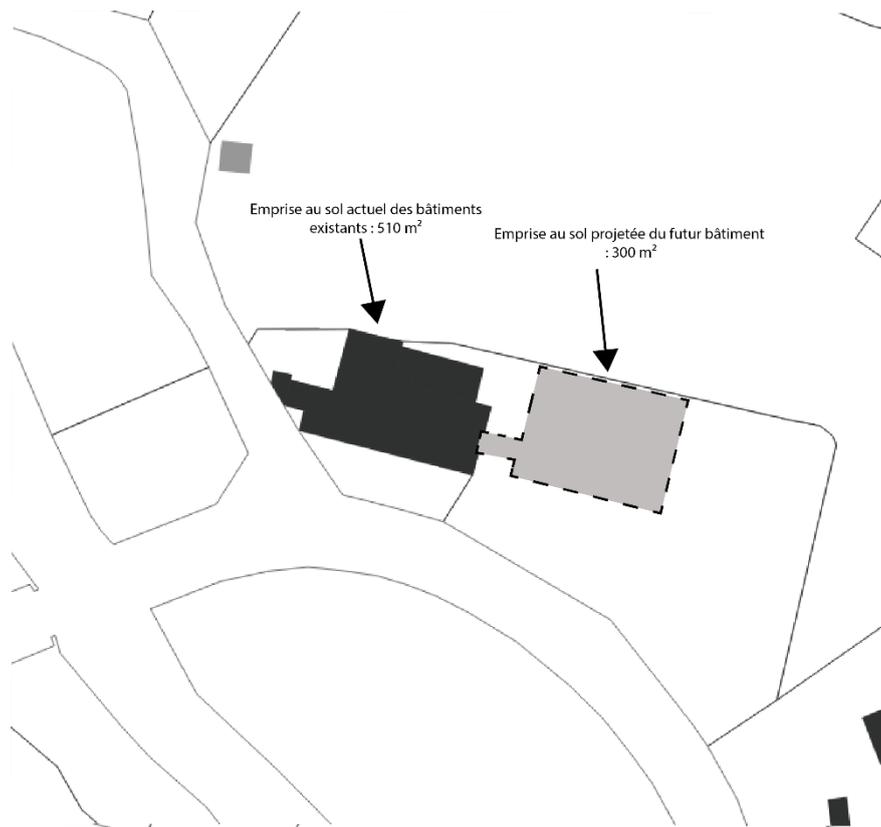
La couverture a été scindée en 2 volumes pour garder une prééminence du volume de la brasserie historique. Ces 2 toitures auront la même pente que l'existant, avec une préférence de couverture en zinc pré-patiné gris quartz de Vieille Montagne en contraste avec les toitures existantes qui seront refaites en ardoises.

Il est important pour de préserver la vision historique, à la fois champêtre et semi-industrielle, de cet établissement en utilisant des matériaux traditionnels (bois, métal auto-patinable) qui vont se laisser

envahir par une végétation qui a déjà sa place sur les bâtiments anciens et que les exploitants entretiennent avec soin.



Dessins préliminaires d'intention (source : Atelier Boudignon)



Surfaces bâties actuelles et projetées

Les bâtiments représentent une emprise au sol de 510 m². Le bâtiment projeté représente quant à lui une emprise au sol de 300 m² environ. L'emprise au sol totale après réalisation du bâtiment devrait s'établir à 810 m².

2.3 La desserte et les accès au site

L'hôtel-restaurant La Brasserie est situé au croisement de la RD 940 et de la Route de Coudert, en entrée de bourg est. Il se situe au sein de l'agglomération au sens du Code de la Route.

Il s'agit de voies aux dimensions suffisantes.

L'activité dispose de trois aires de stationnement privées, à savoir un premier parking d'accueil de la clientèle en bordure de la RD 940 (8 places dont 2 PMR et 1 destinée aux véhicules électriques), un second parking d'accueil de la clientèle d'une capacité de 40 places, de l'autre côté de la RD en bordure de Vézère et le parking pour le personnel sur la Route de Coudert (parcelle F 218).



Vues sur la RD 940



Vues sur le second parking de l'hôtel (à gauche) et le parking du personnel (à droite)

2.4 Paysage et perception du secteur

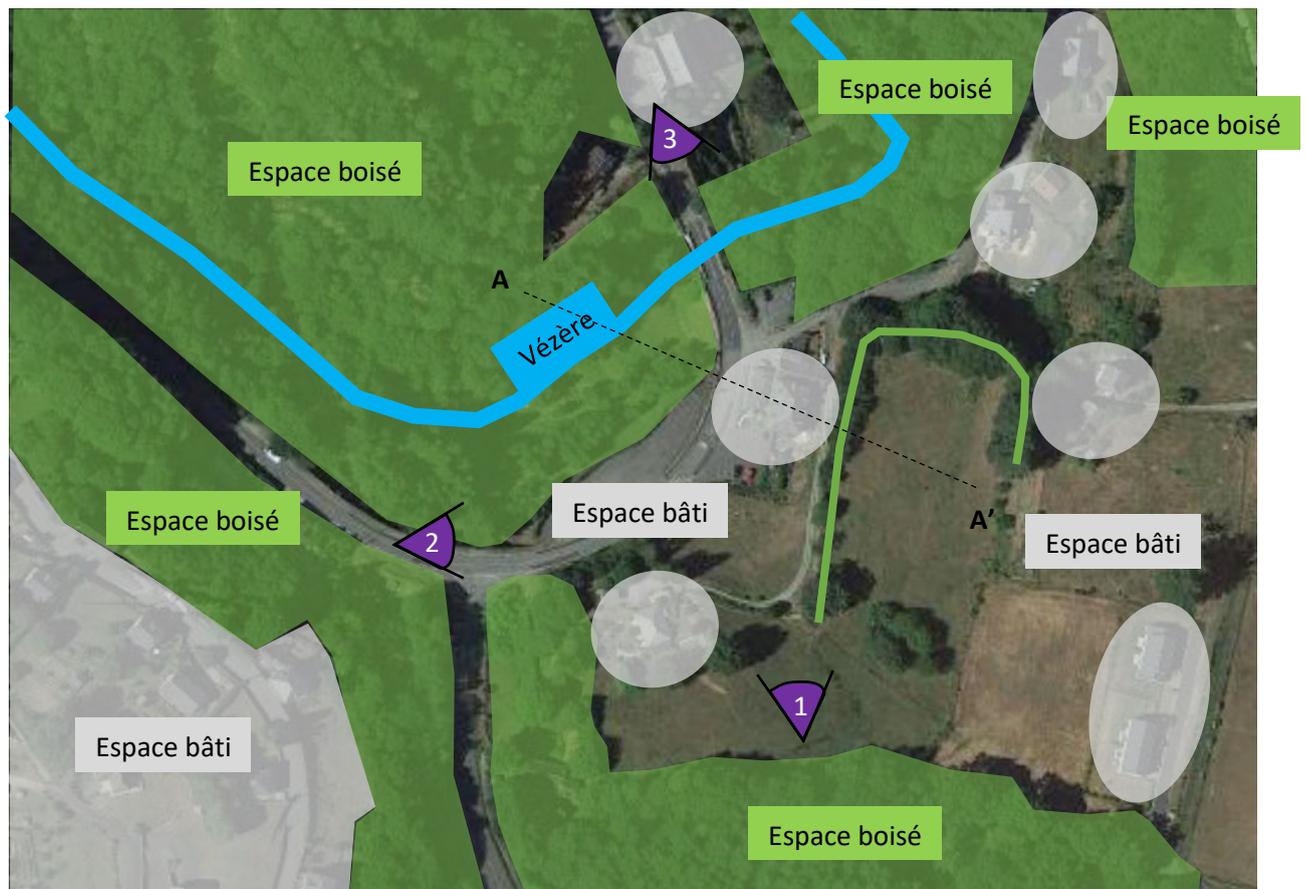
L'activité de la Brasserie est située en entrée de ville est de Treignac. Elle s'est implantée le long de la RD 940, dans une courbe, dans la vallée de la Vézère. Elle est donc sur un point bas, relativement encaissée. L'établissement est d'ailleurs surtout visible depuis la RD, au niveau des entrées de virage.

Il s'agit d'un secteur peu urbanisé, où les constructions sont éloignées les unes des autres. La topographie et la présence de la Vézère sont une explication) cette urbanisation clairsemée. Si ce n'est l'hôtel-restaurant, ce sont des habitations qui composent cette urbanisation. L'environnement immédiat est plutôt boisé avec des espaces forestiers denses liés à la Vézère et aux pentes abruptes. Sur la partie Est de l'hôtel, on note la présence de prairies, où des arbres isolés et alignements d'arbres les fractionnent.

La seule vue plus éloignée de l'établissement est prise depuis l'unité foncière sur la partie sud. La couverture boisée empêche des vues plus lointaines, notamment depuis l'agglomération bâtie du bourg située plus à l'ouest.

Le projet tel qu'il est prévu viendra conforter l'urbanisation d'une parcelle déjà artificialisée, sans créer de mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers. La structure paysagère existante ne sera pas altérée par la présente modification du PLU.

Néanmoins, sa position en entrée de ville est un enjeu notable pour la commune puisqu'il s'agit de la première image que les touristes se font d'un territoire. Ce projet aura donc un impact fort sur cette thématique.



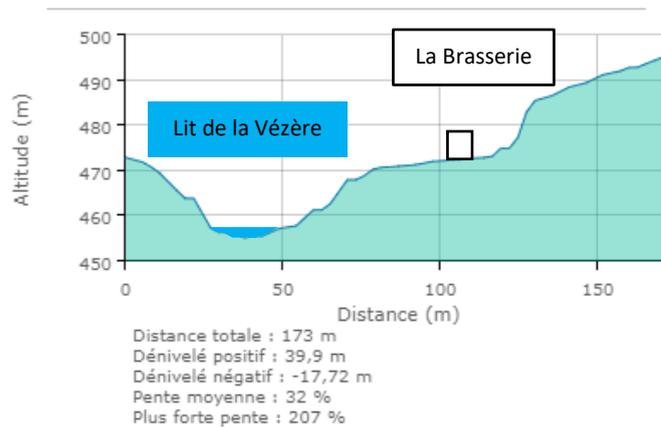
Les éléments de paysage autour du site d'études



Vues lointaines possibles sur le site d'études (hauteur unité foncière de l'établissement à gauche et RD 940 en venant de Treignac à droite)



Vue lointaine possible sur le site d'études (depuis la RD 940 en venant du lac des Bariousses)



Profil altimétrique AA' (source : Géoportail)

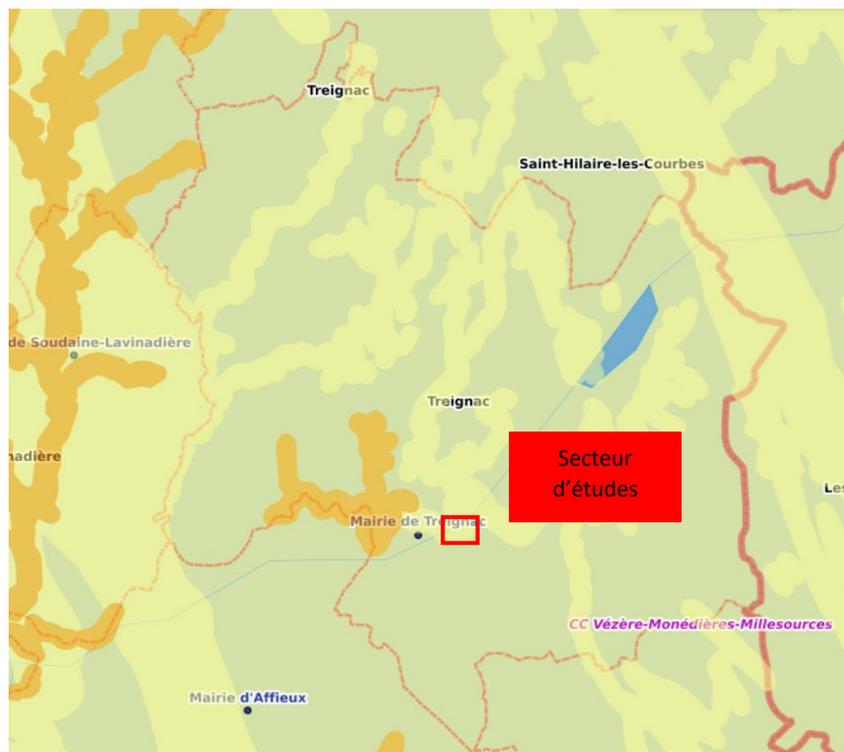
Compte tenu de son inscription dans un secteur de gorges, le long de la RD 940, la création d'un STECAL englobant la parcelle AI 136 aura une incidence faible sur les paysages lointains notamment.

En revanche, sa position en entrée de ville sera prépondérante, l'intégration du nouveau bâti avec l'existant devra être particulièrement travaillée. L'incidence sur le paysage de cette entrée de ville sera forte.

2.5 Les risques et nuisances

La commune est soumise à un risque majeur selon le DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il s'agit du risque rupture de barrage de Monceaux-la-Virole. Il s'agit d'un risque tout de même modéré, notamment au niveau du secteur d'études, qui est situé bien au-delà de l'onde de submersion.

De plus, selon la carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles, le secteur d'études est situé en aléa faible.



L'aléa retrait gonflement des argiles sur Treignac (source : Géorisques)

La présence de risque sur le site d'études est faible.

La modification a donc peu d'incidence sur cette thématique.

3 Etude environnementale du site

3.1 Contexte environnemental du site

3.1.1 Au regard des périmètres existants

Le réseau Natura 2000 : un site Natura 2000 est présent sur la commune de Treignac :

Il s'agit de la ZSC FR7401109 « Gorges de la Vézère autour de Treignac », gérée par le Parc Naturel Régional Millevaches en Limousin et dont le Document d'Objectif a été validé le 7 mars 2002 (révisé en 2009). Le site Natura 2000 se trouve en amont du confluent de la Soudaine avec la Vézère.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : 2 ZNIEFF sont présentes sur la commune :

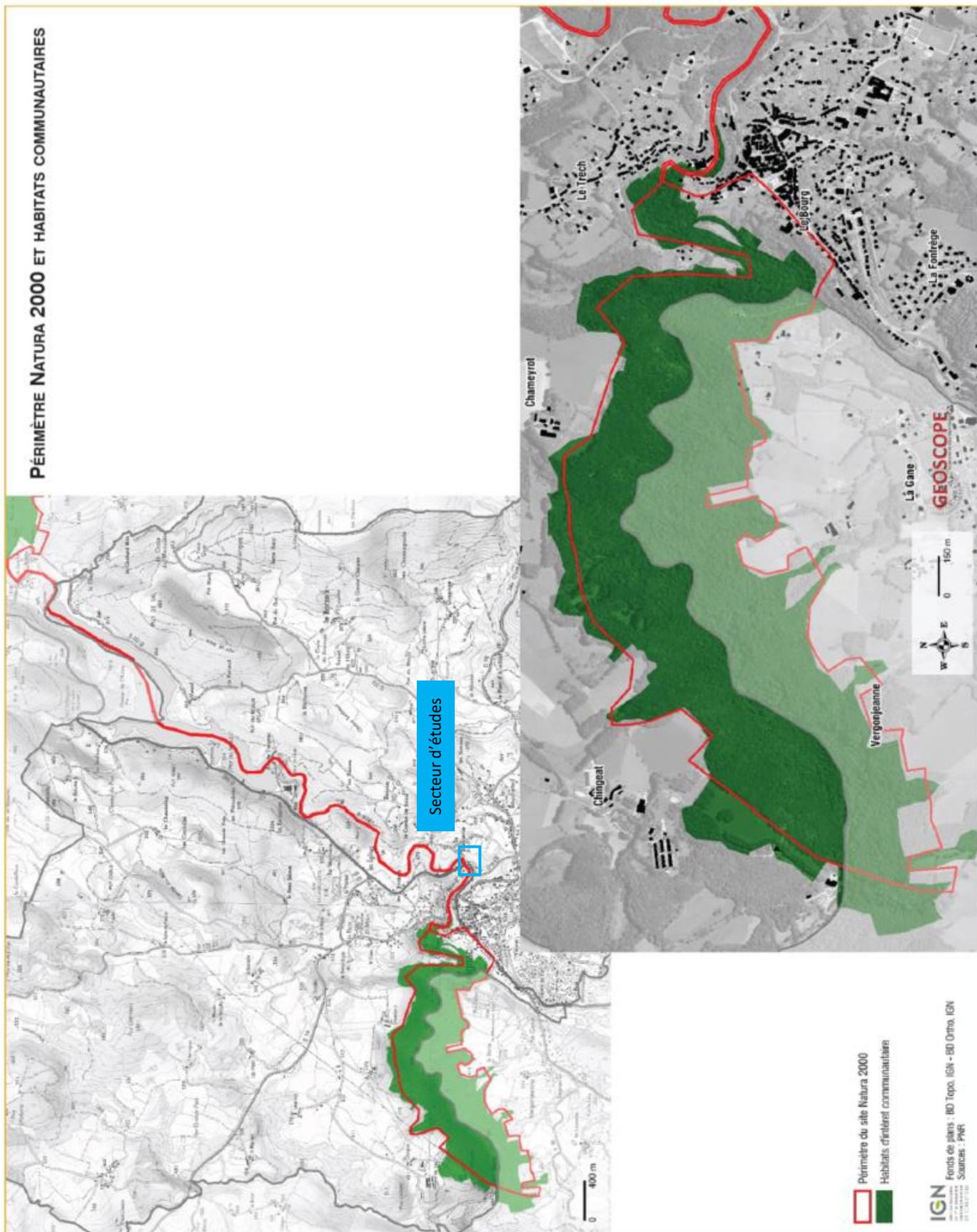
- La ZNIEFF de type 1 « Vallée de la Vézère au Rocher des Folles ». Elle correspond à l'habitat d'intérêt communautaire défini sur la carte suivante.
- La ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Vézère du barrage de Montceau au Rocher des Folles ». Elle reprend le périmètre du site Natura 2000.

Les Arrêtés préfectoraux de Protection de Biotope (APB) : Aucun périmètre d'arrêté de protection de biotope n'est présent sur la commune de Treignac.

Le site d'études est situé en dehors de ces zones d'inventaire. Il est établi à environ 30 mètres du site Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 2 et à 1 km de la ZNIEFF de type 1.

Ainsi, le secteur d'études est en dehors de ces zones d'inventaire tout en étant proche. Malgré cela, le projet concerne un espace déjà urbanisé et ne viendra pas rapprocher l'urbanisation de ces sites. L'incidence de la modification sur ces espaces est donc faible.

PÉRIMÈTRE NATURA 2000 ET HABITATS COMMUNAUTAIRES



Localisation du site Natura 2000 par rapport au secteur d'études (source : Rapport de présentation PLU approuvé)

3.1.2 Au regard de la Trame verte et bleue communale

La Trame verte et bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents d'urbanisme. Ce réseau est constitué de continuités écologiques comprenant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Il comprend une composante verte (milieux naturels et semi-naturels terrestres) et une composante bleue (réseau aquatique et humide : fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides, mares...).

Les documents d'urbanisme sont des outils importants pour la mise en œuvre de la TVB. Ils doivent à la fois prendre en compte les enjeux régionaux de continuités écologiques identifiés dans le SRCE en les déclinant à l'échelle locale, mais aussi intégrer les enjeux de continuités écologiques propres au territoire concerné.

Réservoirs de biodiversité

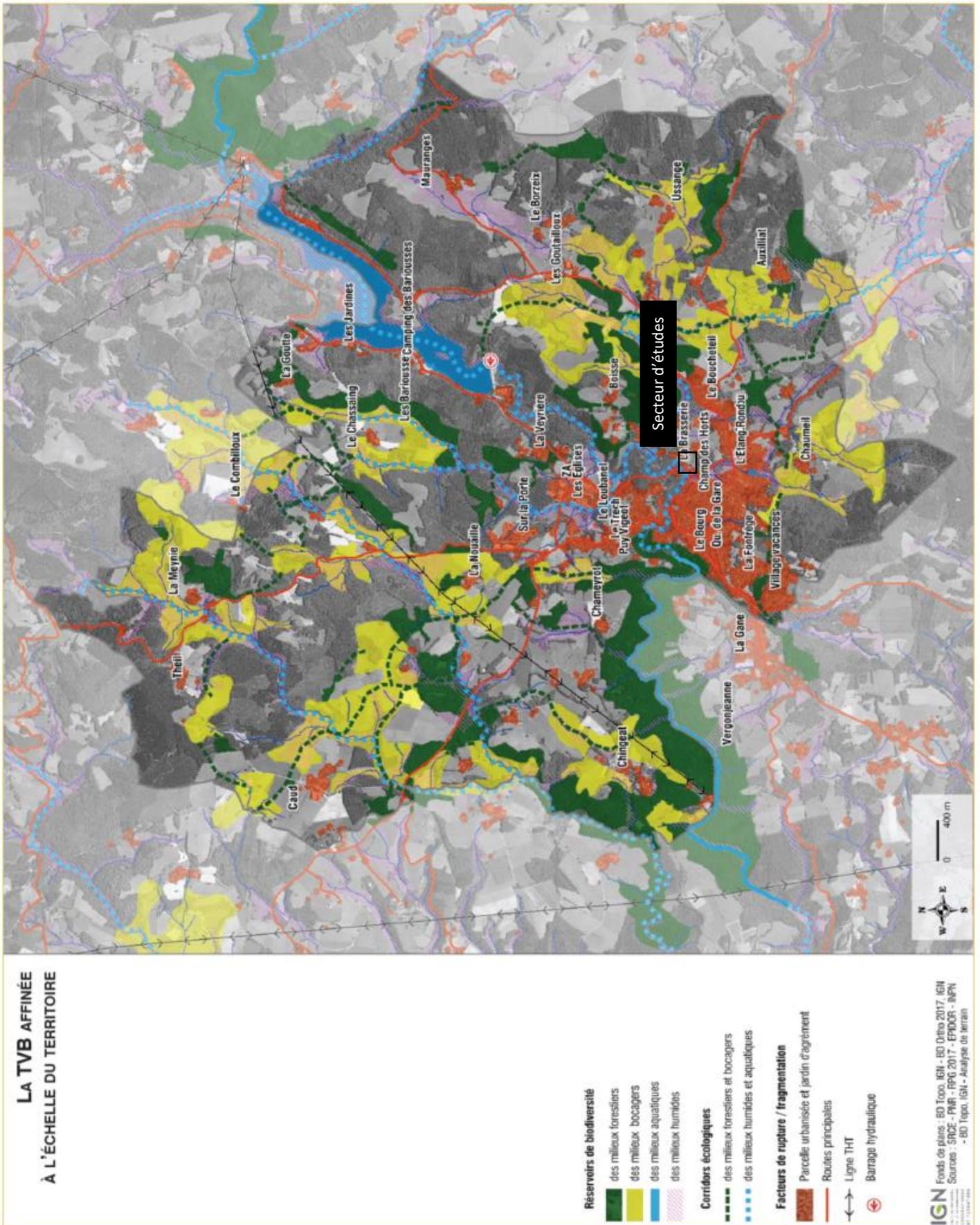
Les réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre du SRCE sur le territoire communal reprennent les périmètres des ZNIEFF identifiées sur le périmètre (vallée de la Vézère) ainsi que les principales zones humides et massifs forestiers anciens.

Corridors écologiques

Les corridors écologiques relient entre eux les réservoirs de biodiversité. Le SRCE identifie des corridors sur une grande partie du territoire communal et notamment le long de la Vézère, du ruisseau de Pauliat et du ruisseau d'Alembre. La commune présente donc une trame verte et bleue globalement bien conservée grâce à un taux de boisement assez important et la présence de la Vézère et des ruisseaux affluents. L'analyse globale du SRCE pour les corridors de la trame verte a été affinée à l'échelle du territoire communal en prenant en compte en tant que corridors écologiques les boisements feuillus ou mixtes, les réseaux de haies et les prairies naturelles.

Sur le site d'études, aucun enjeu lié à la Trame Verte et Bleue n'a été identifié. En effet, la parcelle est située au sein des espaces urbanisés.

Ainsi, le secteur d'études est situé en dehors de secteurs à enjeux de TVB et de manière relativement éloignée des espaces les plus proches. L'incidence de la modification sur ces espaces est donc très faible.



Carte de la TVB communale (source : Rapport de présentation PLU approuvé)

3.1.3 Analyse des enjeux environnementaux sur le site



Localisation des enjeux écologiques présents le secteur d'études

La parcelle AI 136 est une parcelle enherbée (parc) délimitée à l'Est et au Sud par un chemin d'accès à la maison d'habitation d'un tiers. La parcelle est très peu arborée, constituée uniquement d'arbres d'ornements à faible valeur écologique (bambous, pins notamment).

D'une manière générale, cette vaste surface enherbée concentre des enjeux écologiques faibles.

Ainsi, la partie sud de la parcelle AI 136 concentre des enjeux écologiques faibles. La majorité de la parcelle étant une surface enherbée disposant d'une végétation ayant peu de qualité écologique, les enjeux sont ainsi faibles.

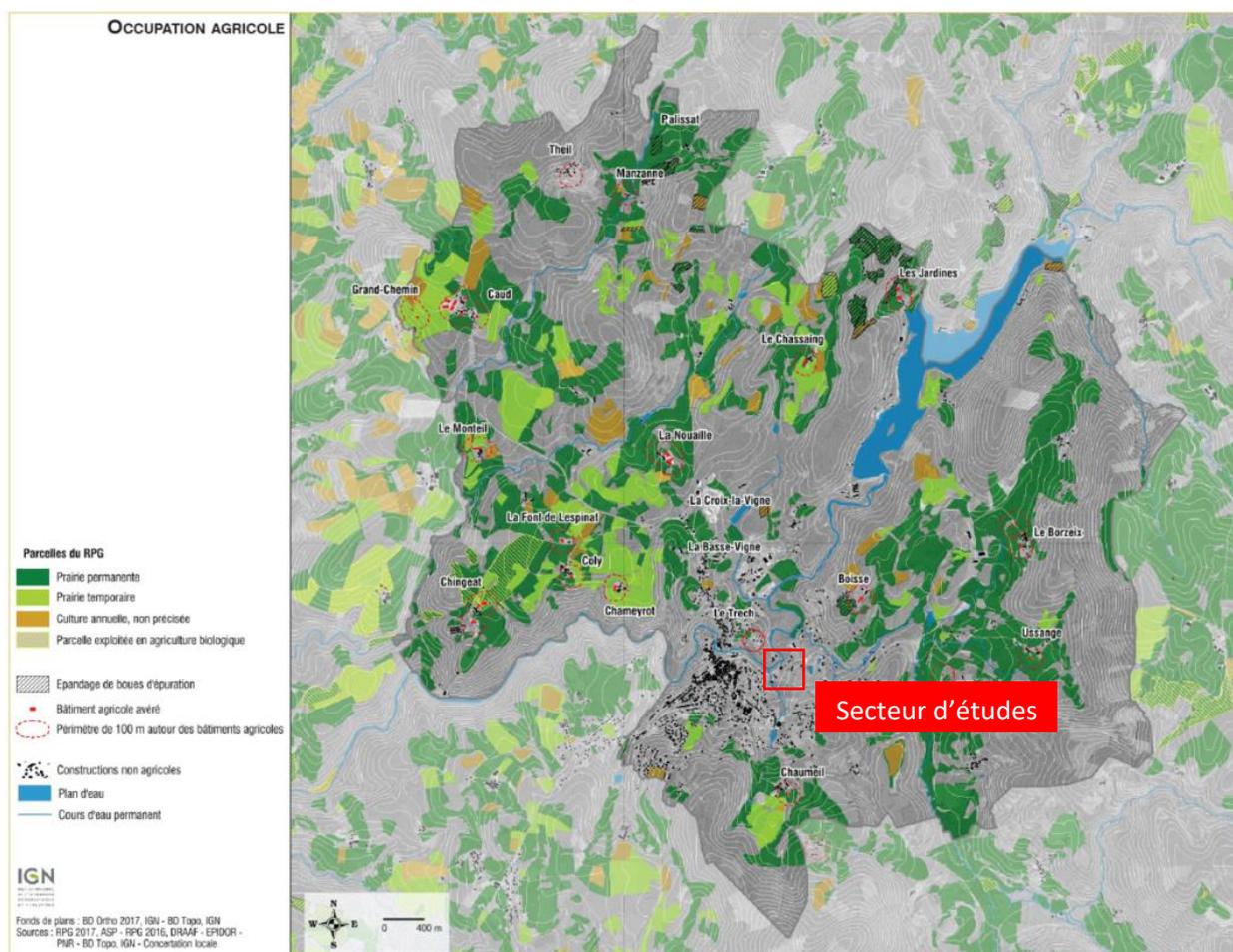
3.2 Le contexte agricole

Contexte général

De manière globale, la commune a une vocation agricole affirmée, puisqu'elle est couverte d'espaces agricoles à hauteur de 1 200 hectares (soit 1/3 de la surface communale).

Les prairies sont dominantes comme on peut le voir notamment sur la photo aérienne mais également avec le RPG de 2017.

Quelques parcelles en céréales (maïs, orge, ...) sont également présentes, servant à l'alimentation du bétail.



Surfaces agricoles sur Treignac (source : Rapport de présentation PLU approuvé)

Contexte de la parcelle

En 2020, la parcelle AI 136 ne concentre pas d'enjeux agricoles étant donné son caractère de parc/jardin. Aucune déclaration PAC n'a été faite.

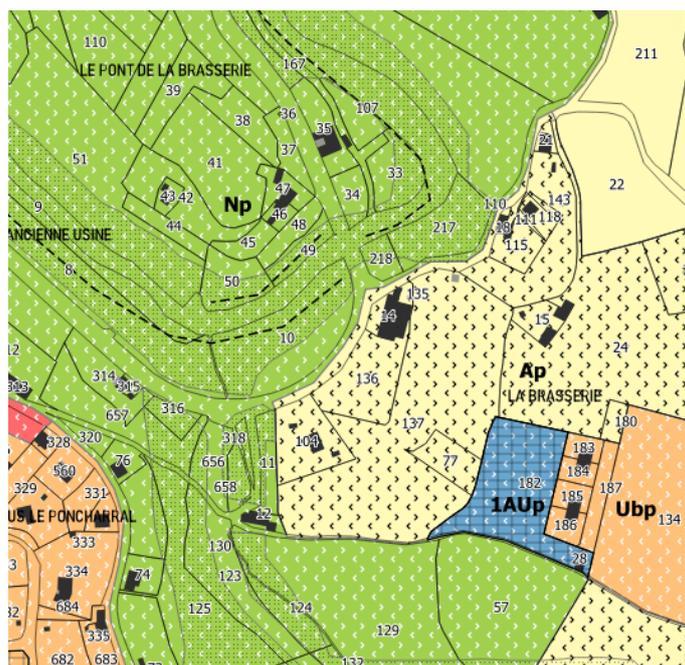
Ainsi, le projet de STECAL Axp ne concentre pas d'enjeux agricoles. Il englobe le bâti existant ainsi que l'ensemble de la parcelle AI 136 qui accueillera un nouveau bâtiment d'hôtellerie afin de permettre le développement de l'activité de La Brasserie. L'incidence de la modification sur la vocation agricole du terrain est donc nulle.

4 L'évolution du PLU envisagée

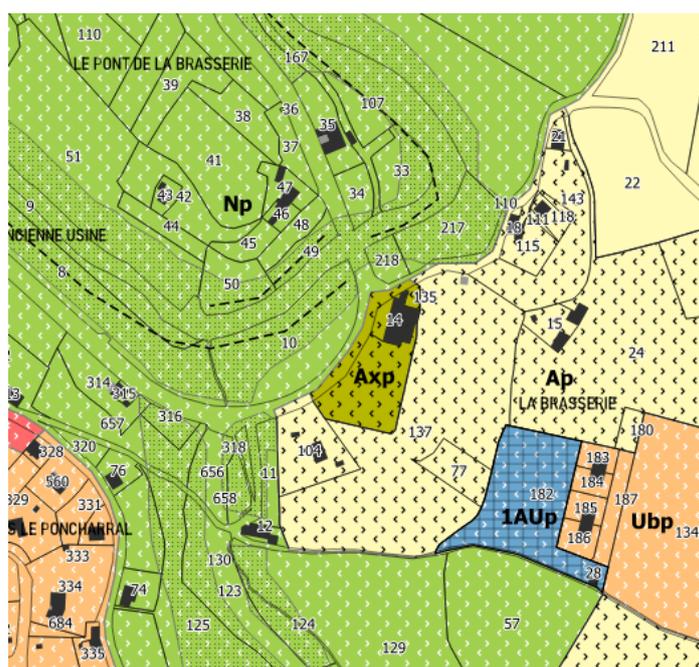
4.1 Au niveau du règlement graphique

La présente modification implique une évolution du plan de zonage et du règlement littéral. Ainsi, un STECAL Axp de 3 500 m² est créé sur le site de l'hôtel-restaurant La Brasserie, permettant la prise en compte et le développement de l'activité existante.

Extrait du plan de zonage AVANT modification :



Extrait du plan de zonage APRES modification :



4.2 Au niveau du règlement littéral

Le règlement de la zone Agricole est complété avec la création d'un secteur Axp. L'emprise au sol maximale du secteur est définie à 950 m², pour deux raisons :

- Le projet peut évoluer avant le dépôt du permis de construire et donc connaître une évolution de son emprise ;
- Apporter une souplesse en cas de nouveaux projets à moyen terme, de type constructions annexes ou extensions à l'existant (véranda par exemple), pouvant entraîner une emprise au sol cumulée supérieure à celle prévue dans le projet initial.

Ainsi, le plafond fixé permet à l'activité d'avoir des possibilités d'évolution à la marge pour le développement de son établissement.

Les évolutions apportées sont indiquées en rouge dans le présent règlement.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ac	A
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Ah	Ac
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration	Ax	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	Ax	
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		A, Ac
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

1. Constructions, activités, usages et affectations des sols

Dans les secteurs A et Ap, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions* et installations légères et démontables nécessaires à l'activité agricole ;
- des dépôts et stockages à l'air libre nécessaires à l'activité agricole ;
- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- des extensions* et annexes* des habitations existantes ;
- des extensions* des bâtiments* agricoles ;
- des changements de destination des bâtiments* repérés sur le règlement graphique.

Dans le secteur Ac et le secteur Acp toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole c'est-à-dire en lien avec la production, la transformation, la commercialisation des produits de la ferme ainsi que le logement des exploitants à condition que celui-ci soit nécessaire à l'activité agricole et justifié vis à vis de l'installation ;
- des constructions* et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- des extensions* et annexes* des habitations existantes ;
- des dépôts et stockages à l'air libre nécessaires à l'activité agricole ;
- des éoliennes domestiques ;
- des changements de destination des bâtiments* repérés sur le règlement graphique.

Dans le secteur Ah, les constructions à vocation d'habitation, y compris les extensions* et annexes* sont autorisées.

Dans le secteur Axp, les constructions à vocation de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées.

2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Les aménagements légers destinés à mettre en valeur les espaces agricoles ou permettre leur découverte sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur A et Ap, des constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole c'est-à-dire en lien avec la production, la transformation, la commercialisation des produits de la ferme, sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages à l'intégrité des continuités écologiques ;

- qu'elles soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité existants.

En secteur A, Ap et Ac, Acp, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En secteurs **Ap**, **Acp** et **Axp** le règlement de l'AVAP* s'impose.

1. Emprise au sol, hauteur et implantation des constructions

Emprise au sol des annexes et extensions des maisons d'habitation

L'*emprise au sol** des *annexes** (hors piscines) est limitée à un seul niveau et à 50 m² maximum de surface par bâtiment. Pour les abris de jardins cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des *annexes** est limité à trois *bâtiments** par *unité foncière** avec une *emprise au sol** totale de 70 m² maximum.

Ces *annexes** ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les *extensions** des *constructions existantes** à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du *bâtiment** existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la *construction existante** est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Dans le secteur **Ah**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière.

Dans le secteur **Ax**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 950 m².

Hauteur des constructions

Les bâtiments agricoles

Les hauteurs de *faîtage** ne doivent pas dépasser 10 mètres par rapport au niveau du sol le plus bas intérieur fini.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des motifs techniques sous réserve de justifier d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les habitations

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1+ combles).

Les annexes et extensions des habitations

La hauteur maximum au *faîtage** des *annexes** est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximum au *faîtage** des *extensions** des habitations existantes sera inférieure ou égale à la hauteur au *faîtage** de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les éoliennes domestiques sont autorisées.

Les constructions à vocation de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de deux étages sur rez-de-chaussée (R+2+combles). Les constructions futures ne peuvent dépasser la hauteur à l'égout de toit de la construction existante la plus haute.

Implantation des constructions

Les *constructions** doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais sont réduits au maximum, ils n'excéderont pas 80 cm. La gestion des niveaux d'implantation des *constructions** par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

L'implantation sur les lignes de crête est interdite.

Dans le secteur **Ah**, les constructions à vocation d'habitation doivent s'implanter à l'alignement des constructions existantes.

Les annexes aux habitations

Les *annexes** doivent être situées sur l'*unité foncière** du *bâtiment** d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du *bâtiment** principal. La distance est portée :

- à 20 mètres au maximum pour les piscines ;
- et à 50 mètres maximum pour les *annexes** de 20 m² maximum de type abris de jardin et les *annexes** de type abris pour les animaux (hors activité agricole principale).

Volume des constructions

Les bâtiments agricoles

Les bâtiments* dont la façade* est supérieure à 60 mètres de long, seront fractionnés en plusieurs volumes, afin de réduire l'effet de masse.

Les pignons d'une largeur supérieure à 25 mètres seront traités avec une cassure au niveau des pans de toiture, qui permet de détacher visuellement les appentis du volume central.

Les habitations

Les volumes simples doivent être recherchés : formes rectangulaire, carrée, ou en «L». Les emboîtements de formes simples sont autorisés.

Les raccords de volumes à angle ouvert (formes en V ou en Y) sont interdits.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les *constructions** nouvelles et les travaux sur *constructions existantes** doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérent avec le contexte des lieux environnants et ne doivent pas y porter atteinte.

Les *projets d'expression contemporaine** sont autorisés à condition de participer au paysage dans

lequel ils s'insèrent et de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel ils s'intègrent, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

Les bâtiments agricoles

Les façades

Elles doivent être maçonnées, métalliques ou en bois. L'usage du verre est autorisé.

Les *façades** doivent être proches des teintes du nuancier en annexe de ce règlement.

Les *façades** en bois ne doivent pas être vernies.

La teinte des bardages métalliques ainsi que les éléments de structure métallique (poteaux, charpente) doivent être proche de celle du nuancier en annexe de ce règlement mais plus clairs que les toitures.

Sur le bâti ancien, les enduits doivent être réalisés avec un mortier de chaux et de sable.

Les translucides accompagnant le bardage doivent être de couleur et de transparence identiques au verre naturel.

Les structures légères à usage agricole de type tunnel doivent s'appuyer sur un élément de paysage existant ou à créer (haie, bosquet...). Leur couleur doit être de teinte gris anthracite, noir ou vert sombre.

Cette règle ne concerne pas les serres.

Les toitures

Les toitures doivent être à deux pans.

Elles doivent être de teinte proche des RAL 7010, 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7043 ou 7039, et plus sombres que les bardages.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés mais doivent faire l'objet d'une intégration soignée : ils seront de teinte noire ou gris sombre, non réfléchissants ; les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux.

Les habitations, annexes et extensions et les constructions à vocation de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique

Les façades

Les *façades** doivent être proches des teintes du nuancier en annexe de ce règlement.

L'usage de l'enduit, du verre, du bardage métallique et du bois de teinte naturelle est autorisé. La toile est autorisée pour les *constructions mobiles ou démontables** et le plastique transparent est autorisé pour les serres domestiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...) est interdit. L'emploi de fibres-ciment et du bardage PVC sont interdits.

Sur le bâti ancien, les enduits avec un mortier de chaux et de sable pourront être exigés pour des raisons patrimoniales.

Les éléments techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, caissons de volets roulants, etc. doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

L'isolation par l'extérieur peut être refusée sur les *façades** principales pour des raisons patrimoniales.

Les toitures

Les toitures doivent comprendre au moins de 2 pans symétriques et une pente de 35° minimum. Cette règle ne concerne pas les *constructions mobiles ou démontables** ni les *annexes** inférieures à 9 m².

Elles doivent être de teinte ardoise, de forme plane reprenant celle de l'ardoise **ou en zinc prépatiné de teinte se rapprochant de l'ardoise.**

Les lucarnes sont autorisées à condition d'être alignées sur les fenêtres des niveaux inférieurs.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées sur au moins 50% de la surface.

Les toitures en bois et les toitures végétalisées sont autorisées.

Le fibres-ciment peut être autorisé à condition de reprendre la forme rectangulaire et la même pose (horizontale) que celle des ardoises de pays (pose en losange interdite).

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés mais doivent faire l'objet d'une intégration soignée : ils seront de teinte noire ou gris sombre, non réfléchissants et intégrés dans l'épaisseur de la toiture ; les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux devront être implantés en partie basse, sauf impossibilité technique.

Les toitures métalliques sont autorisées uniquement sur les *annexes**.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade.

La couleur blanche est interdite, leur teinte doit être proche de celles du nuancier en annexe de ce règlement.

Sur le bâti ancien, les menuiseries devront conserver les dessins existants.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les *clôtures** végétales existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et régénérées.

Les haies monospécifiques de lauriers, de thuyas ou de cyprès sont interdites. Les bambous sont interdits.

En bordure de voie en façade, les murs ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m et la clôture totale 1,60 m. Un mur d'une hauteur supérieur pourra être autorisé s'il remplit une fonction de soutènement.

En cas d'utilisation de grillage, celui-ci sera de couleur gris foncé ou bronze.

Les *clôtures** et les portails en PVC sont interdits.

Les *clôtures** doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune. Cette règle ne concerne pas les *clôtures** en façade.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dépôts ou matériaux visibles de l'espace public doivent être masqués par un accompagnement végétal.

Les revêtements de sols pour les espaces extérieurs doivent être perméables.

5 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable

5.1 La Loi Montagne

Le principe d'urbanisation en continuité du bâti existant

La présente modification n'ira pas à l'encontre de ce principe puisque l'évolution de zonage conduira à créer une nouvelle construction à usage d'hébergement touristique et hôtelier à côté de la construction existante. Elles seront d'ailleurs reliées dans le but de répondre à une meilleure fonctionnalité, notamment pour l'accessibilité des PMR.

Le principe de préservation des espaces remarquables

La présente modification n'altère en aucun cas des espaces remarquables. Suite à la confrontation du secteur au regard de la Trame Verte et Bleue, on constate que la création du STECAL n'aura pas d'impacts sur les milieux naturels et les zones agricoles.

Le principe de préservation des espaces agricoles

La modification ne viendra pas réduire un espace agricole, puisqu'une parcelle inscrite dans le STECAL Axp est déjà bâtie et l'espace non bâti concerne un parc/jardin lié à l'activité qui sera en partie utilisé pour la construction d'un nouveau bâtiment à usage d'hôtellerie. Elle n'est d'ailleurs pas déclarée à la PAC. Elle est relativement contrainte à travailler compte tenu de la présence d'une habitation à proximité.

5.2 Le SDAGE Adour-Garonne

<i>Objectifs et actions du SDAGE</i>	<i>Intégration des orientations dans la modification du PLU</i>
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	La modification du PLU n'a pas de lien direct avec cette orientation qui traite de la gouvernance.
Orientation B : Réduire les pollutions	Le secteur est situé dans une zone desservie par le réseau d'assainissement collectif. La capacité épuratoire de la STEP est conforme en équipement et en performance.
Orientation C : Améliorer la gestion quantitative	Le secteur est déjà raccordé au réseau d'eau potable qui dessert le secteur de la Brasserie.
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	La présente modification a une incidence faible sur les milieux aquatiques.

5.3 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intègre à l'échelle régionale la gestion des déchets.

Le projet s'articule autour de quatre grandes thématiques :

- **Bien vivre dans les territoires** (se former, travailler, se loger, se soigner) ;
- **Lutter contre la déprise et gagner en mobilité** (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
- **Consommer autrement** (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
- **Protéger l'environnement naturel et la santé** (réussir la transition écologique et énergétique).

Les ambitions du SRADDET sont fixées pour l'horizon 2030. Ainsi :

- la consommation foncière aura été divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine ;
- il aura été mis fin à un étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- la consommation énergétique des bâtiments aura été réduite ;
- des solutions de transport auront été trouvées pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- le modèle de développement respectera la nature, les paysages et favorisera la restauration de la biodiversité.

Elaboré sous la responsabilité du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine, le SRADDET à son approbation rendra caducs les schémas sectoriels encore en vigueur - dont le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Énergie) du Limousin.

La présente modification du PLU de Treignac répond à son échelle aux attentes du SRADDET en n'impactant pas les milieux naturels présents à proximité du site d'études. La création du STECAL Axp induisant la constructibilité d'une partie de la parcelle AI 136 permettra la réalisation d'une extension de l'activité de l'hôtel-restaurant La Brasserie, sans créer de mitage des espaces agricoles.

5.4 Le PLU de Treignac

Le PLU de Treignac a été approuvé le 22 juin 2020.

Le PADD s'articule autour de 4 orientations :

- 1. Intensifier la ville**
 - A. Optimiser l'enveloppe urbaine de l'agglomération
 - B. Accroître les mixités

- C. Prévoir la création et l'extension d'équipements et de services structurants pour un large territoire
- D. Faciliter les déplacements

2. Protéger les milieux

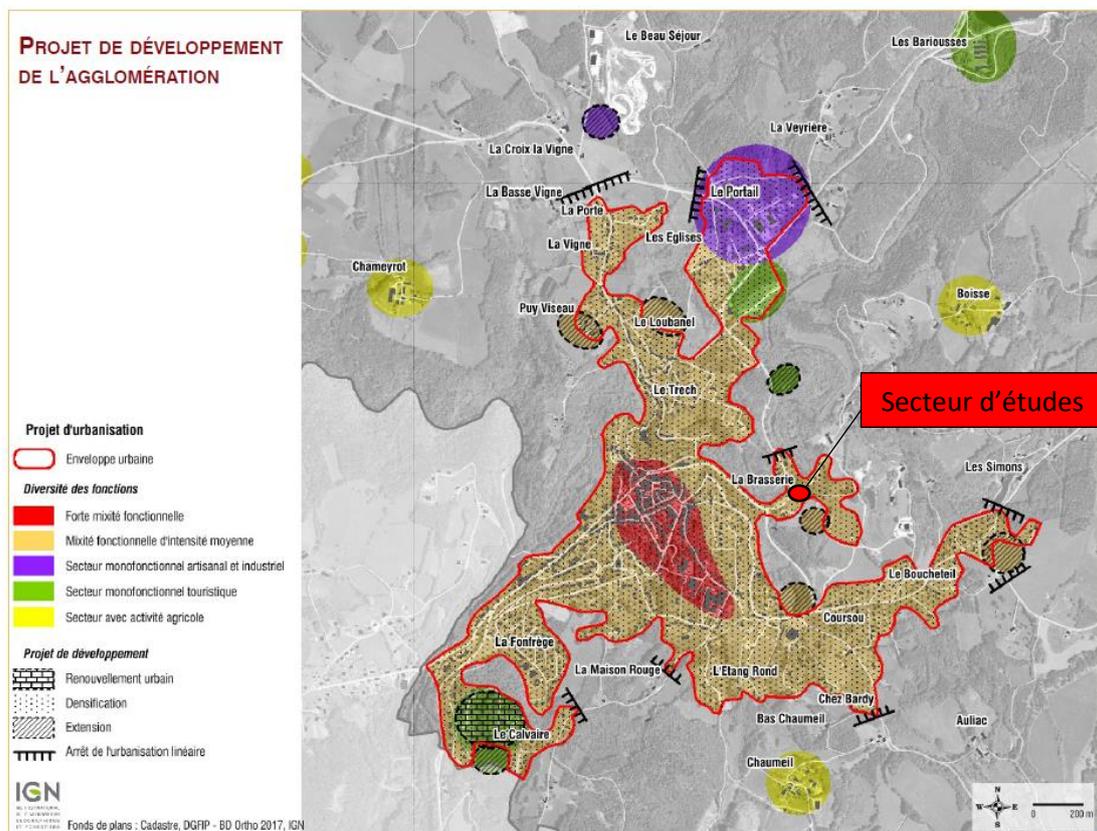
- A. Limiter la consommation des espaces
- B. Respecter la trame verte et bleue
- C. Limiter l'artificialisation des sols
- D. Limiter les risques de pollutions de l'eau
- E. Valoriser les ressources énergétiques du territoire

3. Protéger le patrimoine culturel

- A. Protéger le patrimoine architectural
- B. Protéger les paysages

4. Soutenir l'attractivité touristique

- A. Valoriser les espaces naturels
- B. Valoriser les paysages et le patrimoine culturel



Projet de développement de l'agglomération fixé dans le PADD (source : PLU opposable)

Comme l'indique le PADD, le secteur de la Brasserie est situé au sein de la zone de projet de développement de l'agglomération.

Malgré tout, un STECAL étant une zone ouvrant à des droits à construire de manière limitée, définie à titre exceptionnel dans la mesure où la constructibilité n'impacte pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, il ne peut s'agir d'une zone de développement de l'urbanisation à proprement parlé.

La présente modification se cantonne à créer un secteur spécifique qui doit recevoir l'aval de la CDPENAF qui jugera compte tenu de l'incidence sur les milieux agricoles, naturels et forestiers s'il est de nature à les compromettre. L'impact sur les espaces agricoles et naturels est nul, la modification prenant en compte une activité existante et permettant de nouvelles constructions que sur une partie déjà en grande partie artificialisée. Le seul impact est sa position en entrée de ville, où l'intégration de l'extension devra être particulièrement soignée.

Sa situation au sein de l'AVAP va apporter des prescriptions supplémentaires à celles du PLU dans la définition de la future construction.

La présente modification du PLU est donc compatible avec les orientations du PADD.

6 Conclusion

La présente modification consistant à créer un STECAL Axp sur le secteur de la Brasserie dans le but de permettre le développement de l'activité d'hôtellerie-restauration est compatible avec les orientations du PADD. En effet, elle entraîne la constructibilité de 3 500 m² englobant les bâtiments existants, le parking et le parc d'agrément de l'établissement. L'emprise au sol des constructions est limitée à 950 m². L'impact sur les milieux agricoles sera nulle étant donné que cette parcelle à aujourd'hui une vocation de jardin.

L'évolution envisagée n'a pas d'incidences notables sur l'environnement et également sur les enjeux paysagers, la future construction devant s'inscrire dans l'alignement de la construction existante. Elle consistera à une extension de l'existant.

Le projet architectural répond aux enjeux paysagers présents sur ce site, en entrée de ville. Il viendra s'intégrer de bonnes manières avec le bâti existant.

Enfin, comme nous avons pu le voir dans la partie précédente, l'évolution apportée par la modification est compatible avec les orientations et principes fixés par les documents supra-communaux dont le SRADDET et la Loi Montagne. De même, elles ne remettent pas en cause les orientations de développement définies dans le PADD du PLU opposable.

