



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

Révision allégée n°3 du PLU

1. Notice de présentation

(Mai 2025)

Sommaire

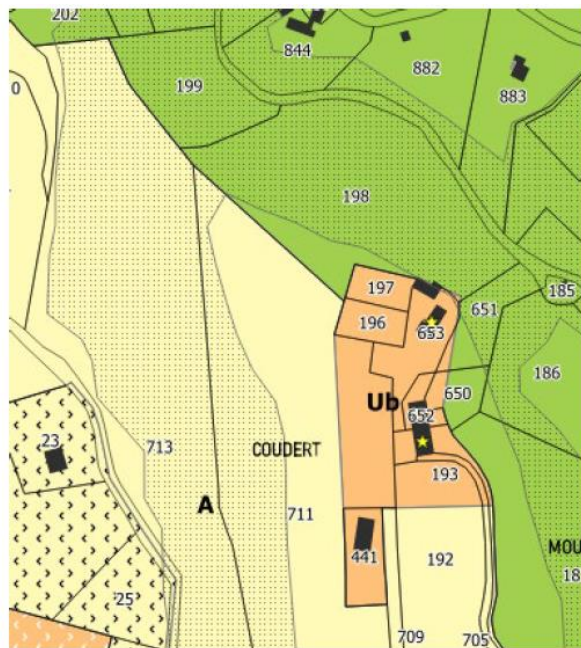
1	Résumé non technique	4
1.1	Présentation du site et du projet	4
1.2	Présentation des évolutions apportées au PLU	5
1.2.1	Au niveau du règlement graphique	5
1.2.2	Au niveau du règlement écrit	6
1.2.3	Au niveau des OAP	6
1.3	Incidences du projet sur l'environnement	6
1.3.1	Au niveau des paysages	6
1.3.2	Au niveau des risques et nuisances	8
1.3.3	Au niveau de l'environnement	9
1.3.4	Au niveau de l'activité agricole	11
2	Cadre réglementaire	12
2.1	Historique du document	12
2.2	Nature des modifications envisagées	12
2.3	Compatibilité réglementaire	12
2.3.1	La procédure de modification	12
2.3.2	Evaluation environnementale de la révision allégée du PLU	13
2.3.3	La Loi Montagne	14
3	Présentation du site	17
3.1	Localisation du secteur concerné par la révision allégée	19
3.2	Le projet	20
3.2.1	Les constructions prévues	20
3.2.2	Les accès et le stationnement	21
3.3	Paysage et perception du secteur	23
3.4	Les risques et nuisances	25
4	Etude environnementale du site	27
4.1	Contexte environnemental du site	27
4.1.1	Au regard des périmètres existants	27
4.1.2	Au regard de la Trame verte et bleue communale	29
4.2	Le contexte agricole	33
5	L'évolution du PLU envisagée	35
5.1	Au niveau du règlement graphique	35
5.2	Au niveau du règlement littéral	37
5.3	Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation	40
6	Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable	42
6.1	La Loi Montagne	42

6.2	Le SDAGE Adour-Garonne	42
6.3	Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine	43
6.4	La Charte du Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin	44
6.5	Le PLU de Treignac	46
7	<i>Conclusion</i>	49

1 Résumé non technique

1.1 Présentation du site et du projet

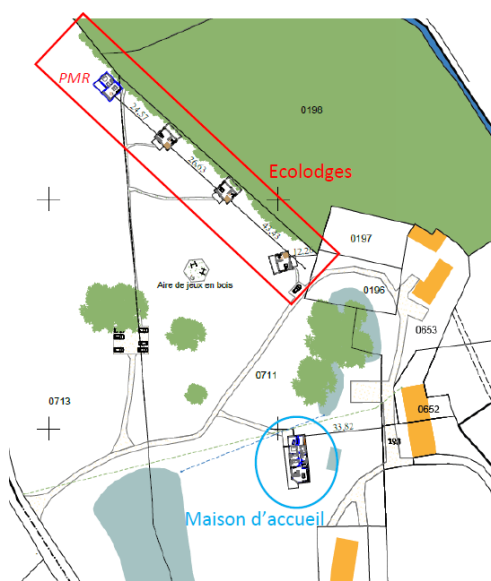
Le site de projet est localisé sur le hameau de Coudert, à l'est du centre-bourg de Treignac.



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

Ce hameau est composé de 4 constructions actuellement toutes à vocation d'habitation. L'une d'entre elles est un gîte.

Le projet consiste à développer une activité d'hébergements touristiques de 4 écolodges accompagnés d'un bâtiment d'accueil comprenant les locaux administratifs et d'accueil et un logement destiné aux gérants.



Plan de masse du projet



Insertion 3D des écolodges



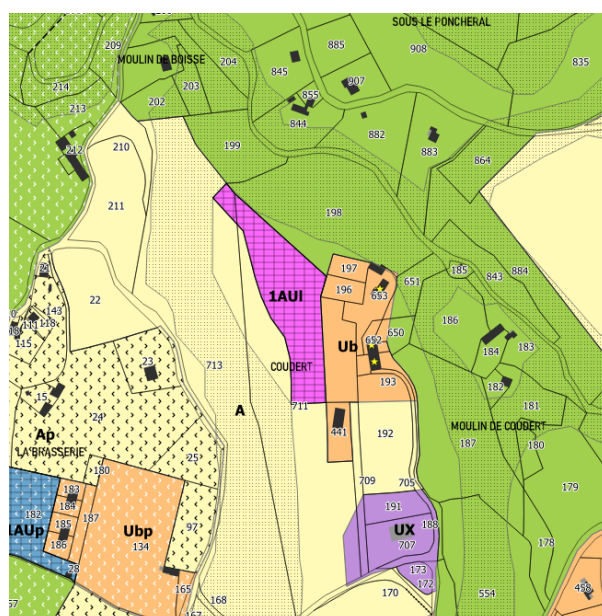
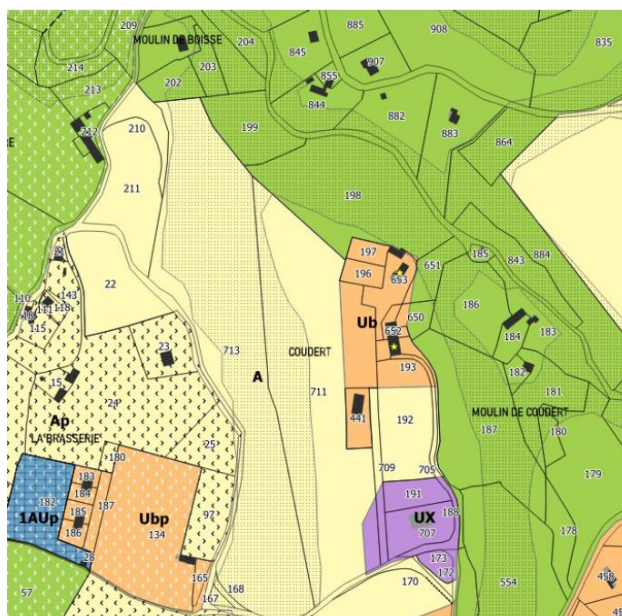
Insertion 3D de la maison d'accueil

Actuellement le projet ne peut être autorisé étant donné que les terrains sont classés en zone Agricole du PLU.

1.2 Présentation des évolutions apportées au PLU

1.2.1 Au niveau du règlement graphique

Une zone 1AUI de 8 100 m² est créée dans la continuité de la zone Ub du hameau de Coudert.



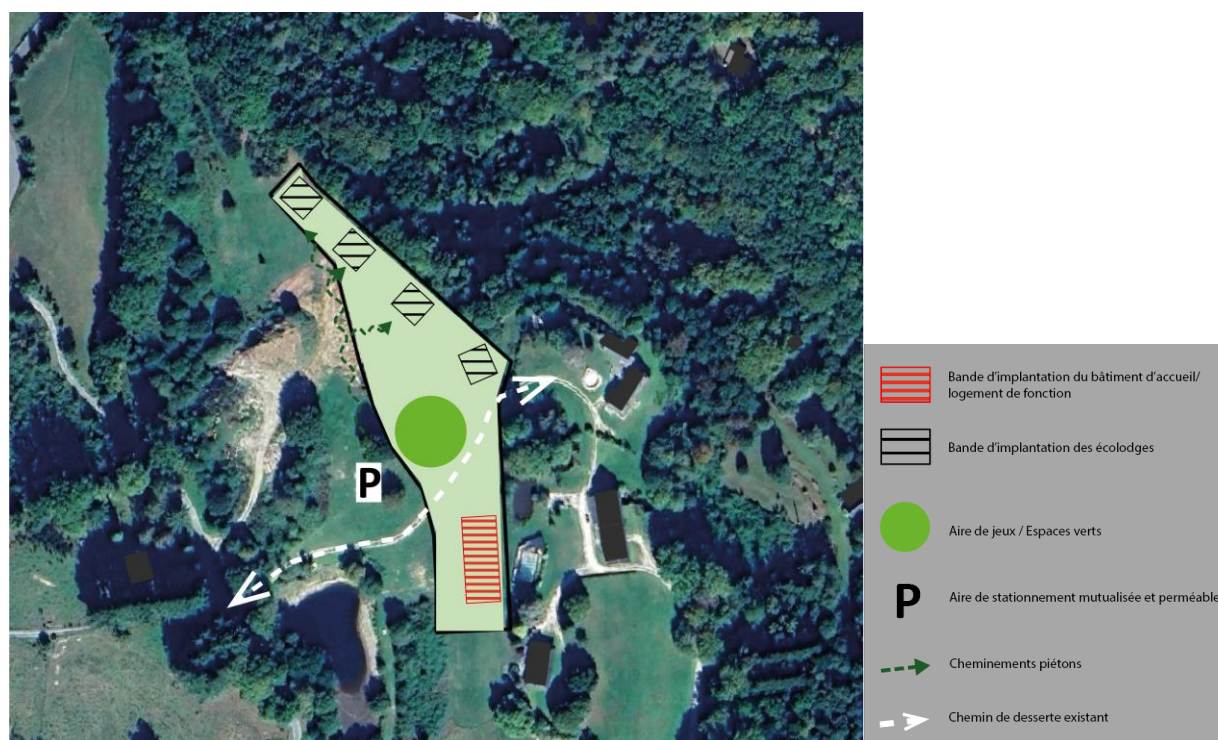
De plus, la continuité écologique identifiée sur le plan de zonage (élément surfacique contribuant aux continuités écologiques) est légèrement réduite afin de tenir compte de la réalité du terrain.

1.2.2 Au niveau du règlement écrit

Un règlement est créé pour la zone 1AUI afin d'encadrer les futures constructions et aménagements prévus (cf partie 5.2).

1.2.3 Au niveau des OAP

Une OAP est créée sur le site de projet afin d'encadrer l'implantation des constructions et des aménagements.



1.3 Incidences du projet sur l'environnement

1.3.1 Au niveau des paysages

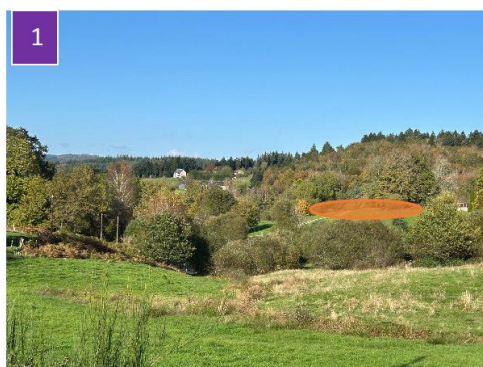
Le site d'études est localisé sur un espace de prairie, en pente descendante du Sud-Est au Nord-Ouest (cf profil altimétrique AA' ci-après).

Il est situé dans la continuité d'un hameau comprenant des habitations (hameau de Coudert). Des espaces boisés ceinturent le site d'étude au Nord est à l'Ouest. Ils accompagnent notamment le réseau hydrographique.

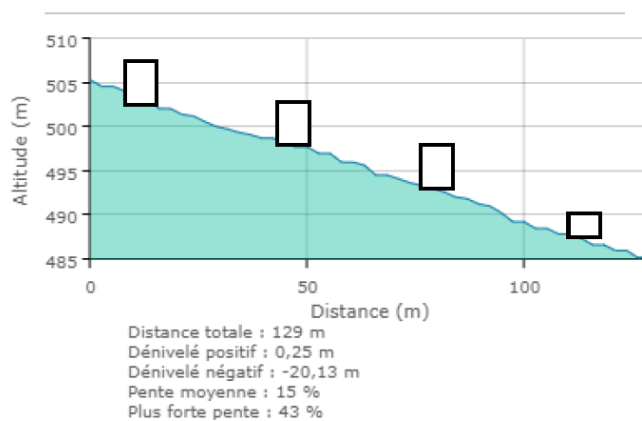
Les vues sont limitées sur le site si ce n'est depuis le sud et l'ouest. Le site n'est pas compris dans un espace de sensibilité paysagère, il n'est pas compris dans l'AVAP et n'est pas visible depuis le bourg.



Les éléments de paysage autour du site d'études



Vues lointaines possibles sur le site d'études depuis la voie communale au sud et à l'ouest du site uniquement



Profil altimétrique AA' avec localisation des écolodges dans la pente (source : Géoportail)

Le recours à des matériaux biosourcés et éco-conçus sera également vecteur d'une bonne intégration des constructions dans l'environnement.

La commune est soumise à deux risques majeurs selon le DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il s'agit :

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



Groupe
DEJANTE

La présence de risque sur le site d'études est faible. La révision allégée a donc peu d'incidence sur cette thématique.

1.3.3 Au niveau de l'environnement

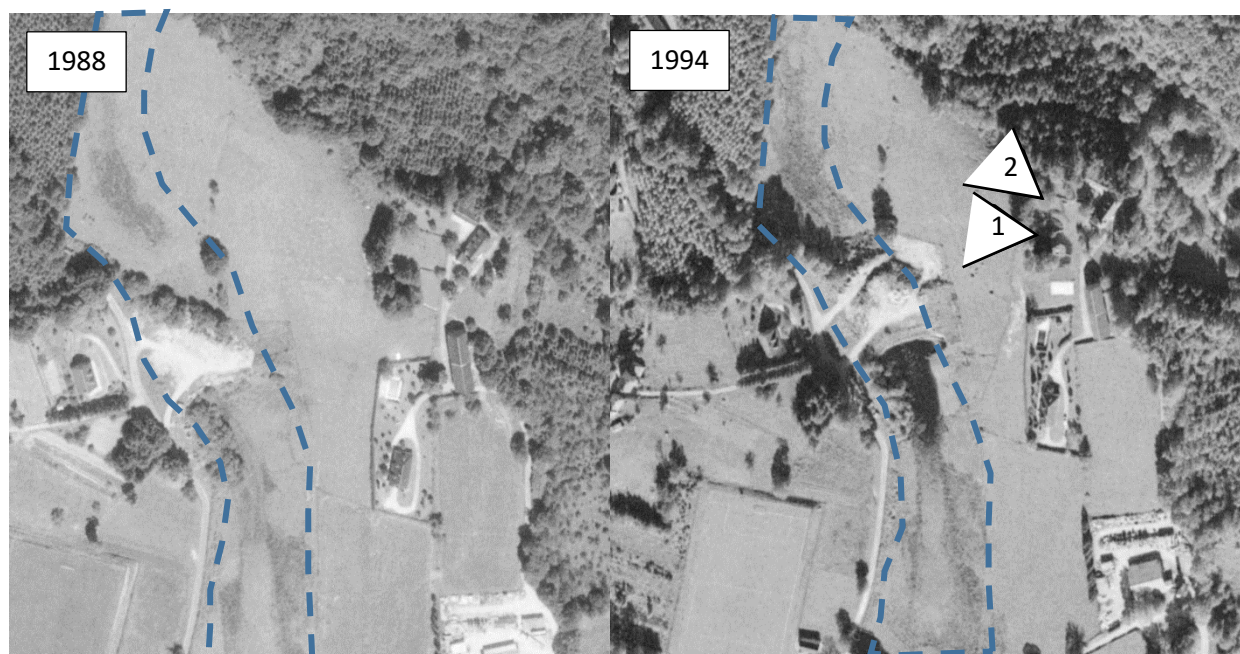
Le site d'études est situé en dehors de ces zones d'inventaire. Il est établi à environ 240 mètres du site Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 2 et à 1 km de la ZNIEFF de type 1.

Sur le site d'études, aucun enjeu lié à la Trame Verte et Bleue n'a été identifié. En effet, la zone d'études est située dans la continuité d'espaces urbanisés. En revanche, une continuité écologique a été identifiée en contrebas du site, dans le PLU opposable. Il s'agit notamment d'une partie humide correspondant au talweg de l'étang situé en amont. Cette partie a été grandement artificialisée du fait de déblais et remblais.

Au nord, un massif boisé a été identifié dans la TVB locale également. Cet espace n'est pas impacté par le projet, les constructions devant d'ailleurs s'appuyer sur ce massif pour une meilleure intégration.



Le talweg et la zone humide, répertorié comme élément surfacique contribuant aux continuités écologiques a été défini sur une superficie bien plus large que dans la réalité. En effet, la zone humide identifiée n'a pas la bonne délimitation. Elle est définie par les courbes de niveau et est d'ailleurs aisément observable sur des photos aériennes anciennes.



Délimitation de la zone humide sur le talweg traversant la propriété des porteurs de projet

Le site d'études en lui-même correspond à une prairie cernée au nord par un espace boisé et à l'ouest par un talweg concentrant des milieux humides dû à la présence en amont de l'étang. Elle est utilisée par les résidents du gîte grande capacité pour des loisirs (pratique du golf notamment). Elle ne concentre pas d'enjeux environnementaux, n'est pas identifiée dans la TVB locale, même si elle est proche d'espaces à enjeux comme vu dans la partie précédente.

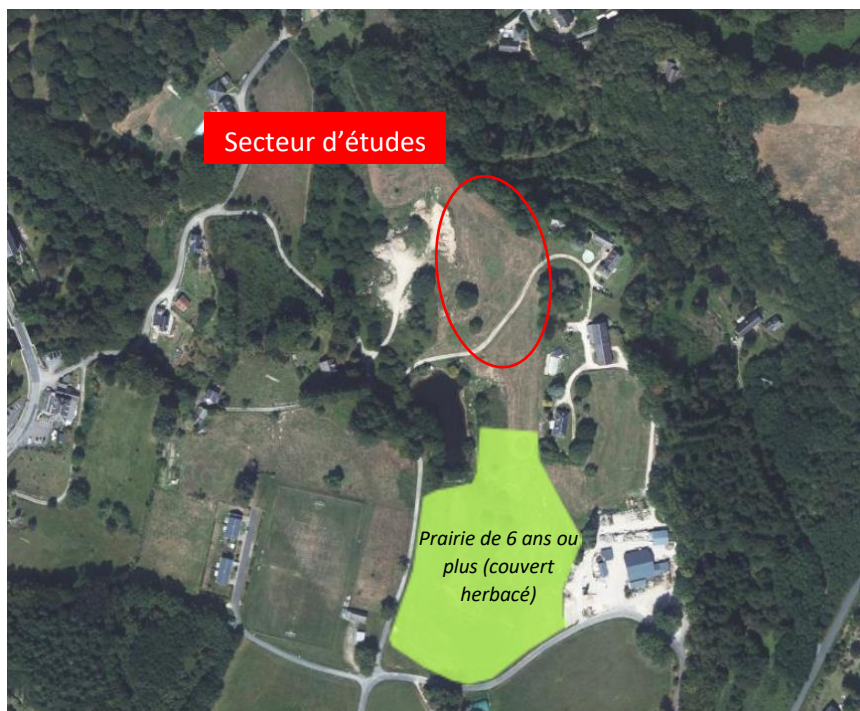


Vues sur le talweg et la zone humide depuis l'est du site d'études

La révision allégée a donc une incidence faible à modérée sur l'environnement et notamment la TVB étant donné que le projet n'impacte pas directement le talweg et la zone humide identifiée. Il faudra être vigilant au respect de la réglementation du SPANC concernant le dispositif de traitement des eaux usées créé.

1.3.4 Au niveau de l'activité agricole

En 2023, le site d'études n'est pas concerné par une déclaration PAC. Une partie de la propriété des porteurs de projet est déclarée en prairie, au sud du site d'études.



Extrait du recensement parcellaire graphique de 2023 sur le site d'études (source : Géoportail)

L'incidence sur l'activité agricole de la révision allégée est faible.

2 Cadre réglementaire

2.1 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 11 décembre 2020, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 26 juillet 2022, d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 3 février 2023, d'une révision allégée n°2 et de quatre modifications de droit commun approuvées le 26 juin 2023 et le 17 juin 2024.

Par délibération du 16 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°3 du PLU de Treignac.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée a pour but de réduire une zone agricole dans le but de créer une zone 1AU à vocation d'activités d'hébergements touristiques sur le hameau de Coudert.

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

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de modification

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

Ainsi, les articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une révision :

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

« 1. 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 six 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

II. Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

III. Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. »

En application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision dite « allégée » s'applique dans les cas suivants :

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

« 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 maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLU

La révision allégée du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme. Si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

estime que la présente révision allégée 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 élaboration ;*
2. *De leur révision :*
 - a) *Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
 - b) *Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables*
 - c) *Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

II. Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision 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, lorsque :

1. *L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;*
2. *L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).*

2.3.3 La Loi Montagne

Principe de continuité de l'urbanisation

Conformément à ce que prévoit l'article L.122-5 du code de l'urbanisme, en zone de montagne :

L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

L'article L.122-7 définit également les conditions spécifiques permettant une urbanisation discontinue :

I.- Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation

existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

[...]

En vertu de cet article, l'urbanisation en discontinuité peut être admise si le PLU comporte une étude dite de « discontinuité ». Cette étude doit démontrer la compatibilité de l'urbanisation en discontinuité avec :

- Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 du Code de l'Urbanisme ;
- La protection contre les risques naturels.

Dans le présent cas, le projet de révision allégée n'engendre pas une urbanisation en discontinuité du hameau de Coudert. Il ne sera donc pas concerné par une saisine de la CDNPS en application de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme.

Principe de protection des parties naturelles des rives des plans d'eau

Conformément à ce que prévoit l'article L.122-12 du code de l'urbanisme, en zone de montagne :

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.

Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;

2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

L'article L.122-13 indique les constructions et installations possibles au sein de cette bande de 300 mètres :

Dans les secteurs protégés en application de l'article L. 122-12, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-4.

L'article L.122-14 définit également les conditions spécifiques permettant des constructions et aménagements en fonction de spécificités locales :

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-12, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article L. 122-7 ;

2° Soit par une carte communale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans le présent cas, le projet de révision allégée ouvre à l'urbanisation un secteur situé à moins de 300 mètres des rives d'un plan d'eau. Une étude en application de l'article L.122-14 du Code de l'Urbanisme est donc nécessaire.



Extrait de la cartographie des plans d'eau de faible importance à proximité du secteur d'études (source : PLU approuvé)

3 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)

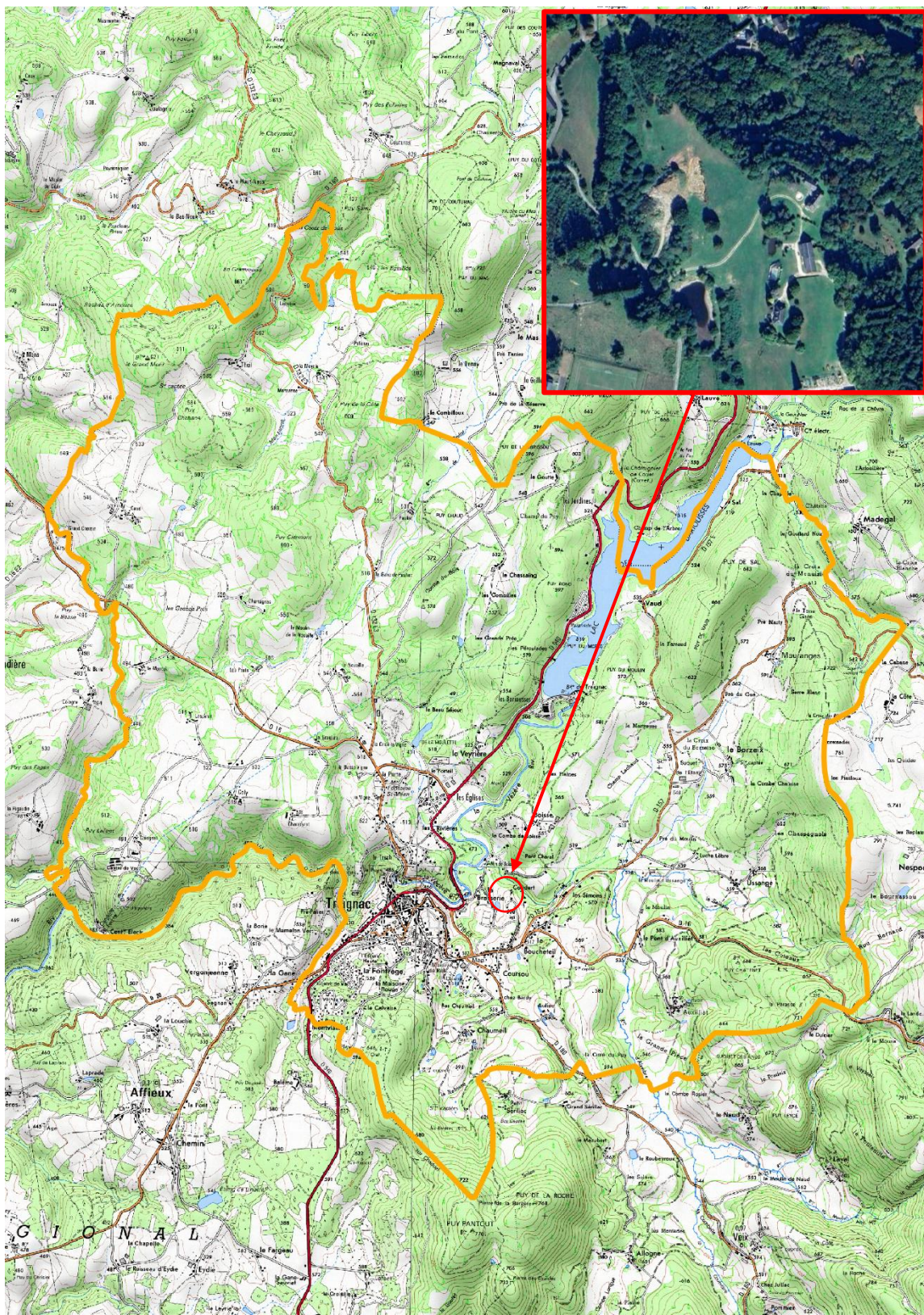
D'une superficie de 3 673 ha, Treignac se situe au nord du département de la Corrèze, à 40 km de Tulle et à 65 km au sud-est de Limoges.

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

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

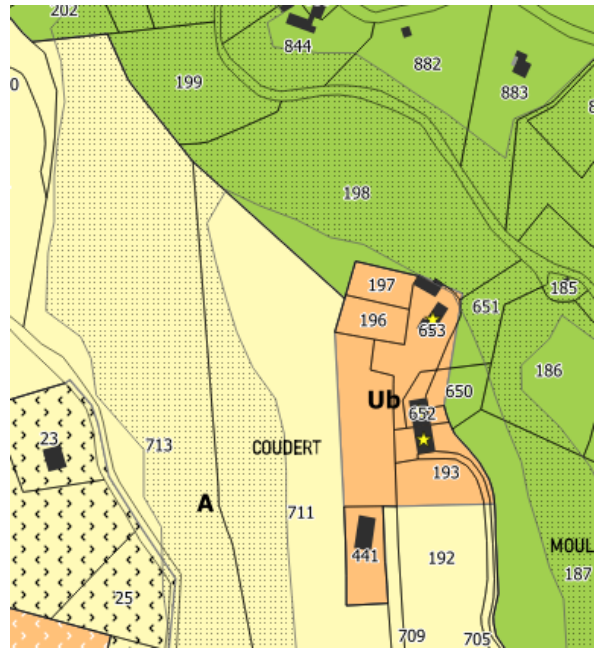
- La RD 940 allant de la limite départementale avec le Lot (direction Biars-sur-Cère) à la limite départementale avec la Haute-Vienne (direction Eymoutiers) en passant par Tulle ;
- La RD 16 allant du barrage de l'Aigle (limite Cantal) à la limite départementale avec la Haute-Vienne (direction Surdoux) 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 révision allégée est situé sur le secteur de la Coudert, un hameau situé à l'est du bourg de Treignac.



Localisation du secteur concerné par la révision allégée (source : Geoportail)

3.1 Localisation du secteur concerné par la révision allégée



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

Le hameau de Coudert est composé actuellement de 4 constructions :

- Deux maisons d'habitation (parcelles F 441 et F 193/652) occupées au titre de résidences principales ;
- Deux maisons d'habitation (parcelle F 653) utilisées comme gîte grande capacité par les propriétaires d'une de deux autres maisons d'habitation.

Ce dernier est un gîte grande capacité (12 personnes + 4 personnes) style médiéval, construit sur les ruines du château de la famille Coudert. Il dispose d'équipements haut de gamme (piscine, espace détente/fitness) qui en font un gîte très prisé.



Vue sur le gîte grande capacité

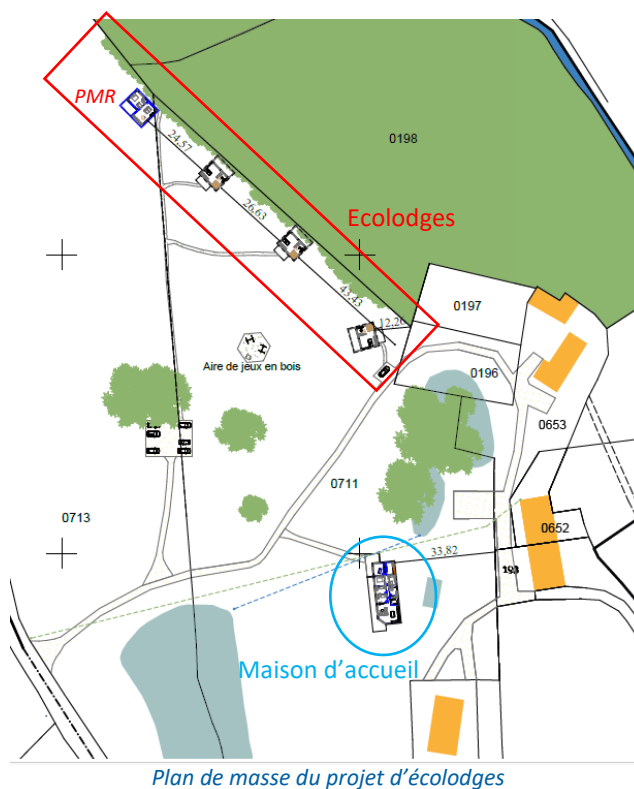
Au vu du succès rencontré dans cette activité de location touristique, les enfants des propriétaires souhaitent développer une activité d'hébergement touristique sur leur propriété, dans le prolongement du gîte existant. Le but est qu'elle puisse être viable à l'année.

3.2 Le projet

3.2.1 Les constructions prévues

Le projet de constructions s'établirait sur une partie des parcelles F 710 et F 111, représentant une surface d'environ 8 000 m².

Il s'agirait de réaliser 4 écolodges construits avec des matériaux éco-conçus et biosourcés (bloc béton de chanvre, isolant à base de fibres de coton, de lin et de jute recyclées, bardage bois, parement pierre naturelle de pays), permettant une insertion harmonieuse dans le paysage et un faible impact sur l'environnement.



Chaque lodge sera conçu pour offrir un confort optimal et une immersion à travers différents thèmes rappelant les trésors de la Corrèze (la nature, les cours d'eau, le ciel étoilé, ...). Ils seront à la location à l'année.

Trois écolodges seront établis sur deux niveaux, afin de tenir compte de la pente du terrain en évitant des déblais/remblais trop importants. Ils feront une surface habitable de 93 m² et disposeront d'une terrasse couverte en complément.

Un écolodge de 64 m² sera de plain-pied, afin de permettre une accessibilité PMR complète.



Insertion 3D des écolodges

Ils seront complétés d'une maison d'accueil qui sera le point d'entrée principal du site, permettant aux vacanciers de recevoir toutes les informations nécessaires à leur séjour. Il sera également composé d'un espace de travail dédié, afin de gérer les réservations et les communications avec les clients, de traiter l'aspect administratif lié à l'exploitation des écolodges et de gérer/entretenir le linge fourni. Une partie habitation des gérants sera également aménagée afin d'avoir une présence permanente sur site.

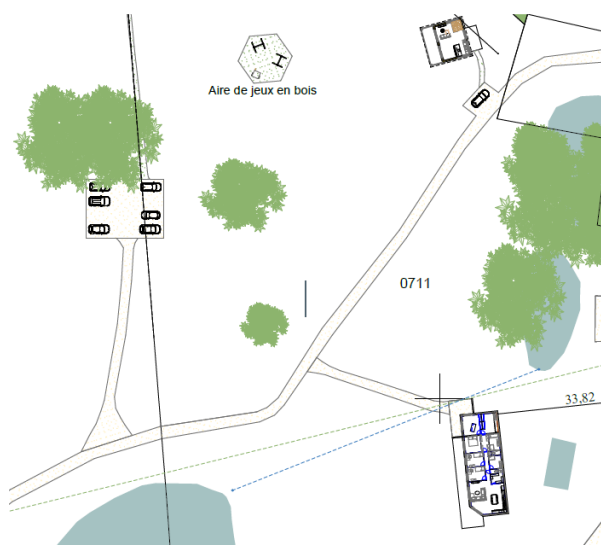


Insertion 3D de la maison d'accueil

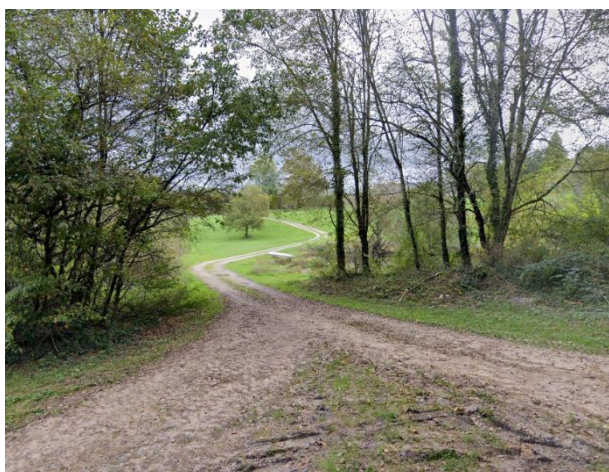
Ce bâtiment aura la particularité d'être enterré afin d'être parfaitement intégré au site, en s'harmonisant avec le relief naturel du terrain et en minimisant son impact visuel. De plus, la terre agît comme un isolant thermique naturel, permettant de réguler la température intérieure de la maison et de réduire considérablement les besoins en chauffage et en climatisation.

3.2.2 Les accès et le stationnement

Un chemin d'accès privé (Chemin du Fief de Coudert) dessert déjà le gîte grande capacité ainsi que les maisons d'habitation existantes. Les écolodges seront donc desservis de la même manière avec la réalisation d'une aire de stationnement commune perméable, qui sera ensuite prolongé par des cheminements piétons allant aux lodges.



Extrait du plan de masse sur l'aire de stationnement créée et le chemin d'accès



Vues sur le chemin d'accès privé depuis la voie communale (à gauche) et depuis le site d'études (à droite)

3.3 Paysage et perception du secteur

Le site d'études est localisé sur un espace de prairie, en pente descendante du Sud-Est au Nord-Ouest (cf profil altimétrique AA' ci-après).

Il est situé dans la continuité d'un hameau comprenant des habitations (hameau de Coudert). Des espaces boisés ceinturent le site d'étude au Nord est à l'Ouest. Ils accompagnent notamment le réseau hydrographique.

Un plan d'eau de faible superficie (1 200 m²) est présent à proximité du site, sur la propriété des porteurs de projet. Il s'agit d'un plan d'eau artificiel créé fin des années 80-début des années 90.



Photos aériennes de 1988 et de 1994 (source : remonterletemps.ign.fr)

L'environnement éloigné du site est relativement boisé avec des constructions ou groupes de constructions disséminés. Le hameau de Coudert est l'agglomération de bâti la plus importante du secteur. A noter la présence du stade de football à proximité ainsi qu'une entreprise de travaux publics au sud.

Les vues sur le site d'études sont relativement limitées et ne sont présentes que depuis le sud depuis le réseau de voies communales bordant la propriété des porteurs de projet (vue 1) voire l'ouest mais de manière limitée du fait de la végétation dense présente (vue 2).

L'environnement boisé au nord et à l'ouest ainsi que la topographie masquant des vues depuis l'est font du site un espace plutôt bien caché si ce n'est sur des vues proches.

Le site n'est pas compris dans un espace de sensibilité paysagère, il n'est pas compris dans le SPR (Site Patrimonial Remarquable – ex AVAP) et n'est pas visible depuis le bourg.

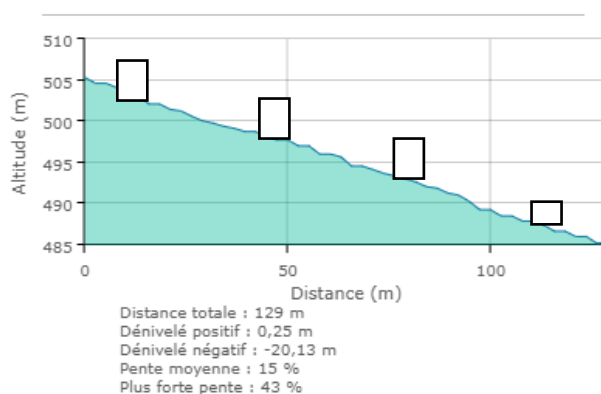
Les constructions prévues font l'objet d'une bonne intégration en prenant en compte la topographie du site afin d'avoir l'impact le plus limité dans le paysage. Les écolodges s'appuieront sur la lisière boisée au nord et la maison d'accueil s'intégrera dans la pente en étant enterrée, dans l'alignement des habitations existantes sur le hameau.



Les éléments de paysage autour du site d'études



Vues lointaines possibles sur le site d'études depuis la voie communale au sud et à l'ouest du site uniquement



Profil altimétrique AA' avec localisation des écolodges dans la pente (source : Géoportail)

La révision allégée permettra l'ouverture à l'urbanisation d'un espace à dominante agricole (prairie), dans la continuité immédiate du bâti existant sur le hameau.

L'intégration des futures constructions est recherchée en prenant en compte la topographie.

Au niveau des vues, elles sont relativement limitées si ce n'est depuis les voies communales bordant la propriété au sud et à l'ouest du site. Il s'agit de vues proches.

La présente révision allégée aura ainsi une incidence faible sur les paysages.

3.4 Les risques et nuisances

La commune est soumise à deux risques majeurs 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.
- du risque radon, la commune étant classée en catégorie 3 (potentiel radon significatif). Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques, certaines formations volcaniques mais également certains grès et schistes noirs.

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



L'aléa retrait gonflement des argiles sur le site d'études (source : Géorisques)

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

La révision allégée a donc peu d'incidence sur cette thématique.

4 Etude environnementale du site

4.1 Contexte environnemental du site

4.1.1 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.

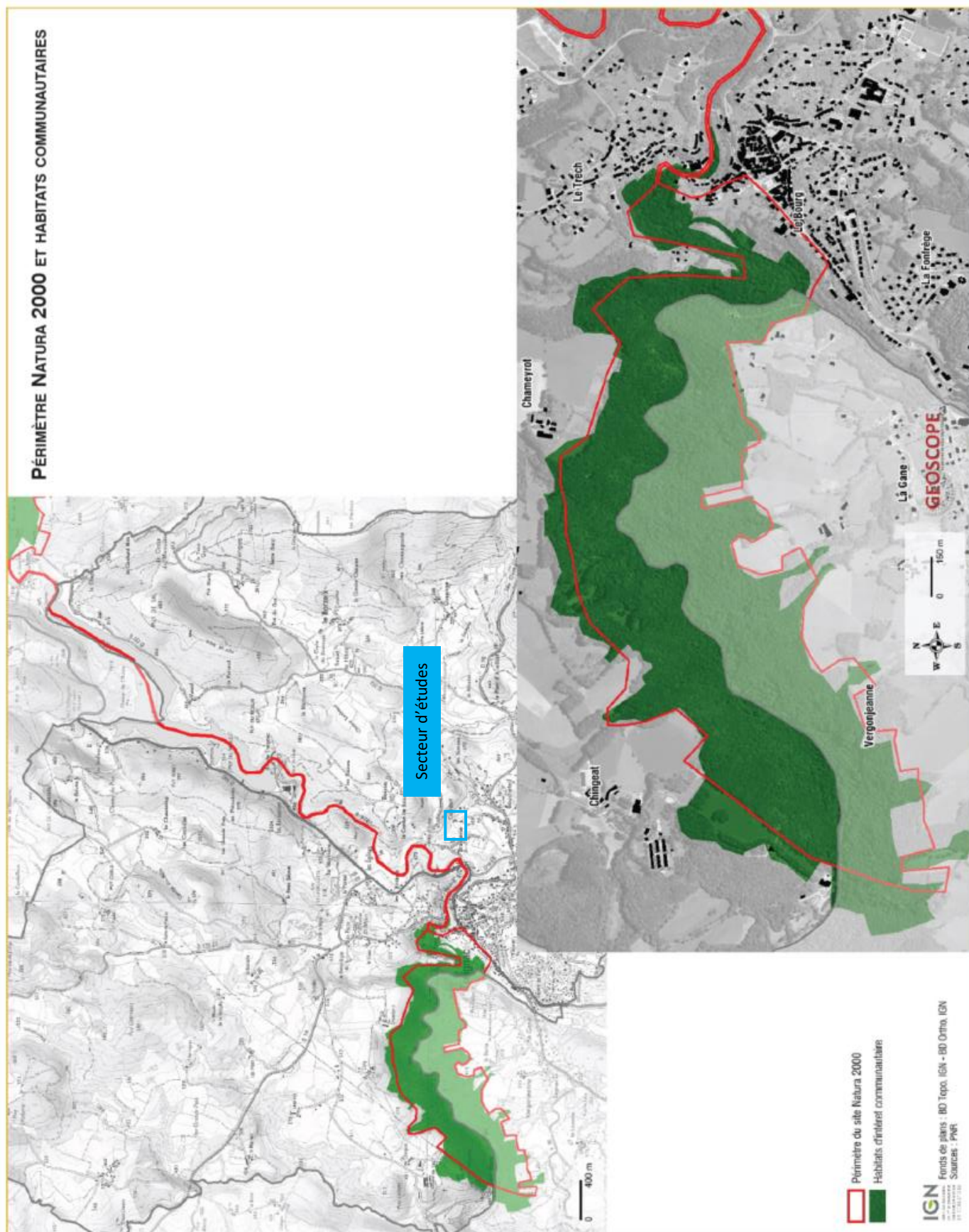
L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : 2 ZNIEFF sont présentes sur la commune :

- 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 240 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. L'incidence de la modification sur ces espaces est donc faible.



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

4.1.2 *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

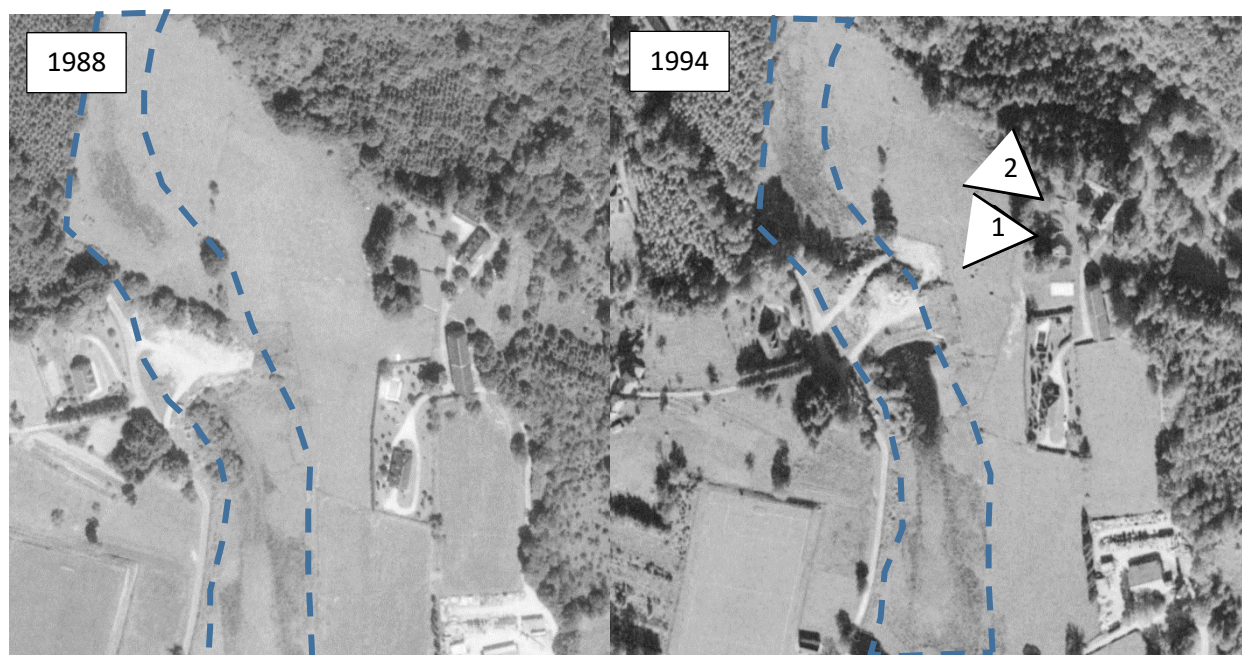
Les corridors écologiques relient entre eux les réservoirs de biodiversité. Le SRCE identifie des corridors sur une grande partie du territoire communal et notamment le long de la Vézère, du ruisseau de Pauliat et du ruisseau d'Alembre. La commune présente donc une trame verte et bleue globalement bien 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 zone d'études est située dans la continuité d'espaces urbanisés. En revanche, une continuité écologique a été identifiée en contrebas du site, dans le PLU opposable. Il s'agit notamment d'une partie humide correspondant au talweg de l'étang situé en amont. Cette partie a été grandement artificialisée du fait de déblais et remblais (voir extrait photo aérienne ci-après).

Au nord, un massif boisé a été identifié dans la TVB locale également. Cet espace n'est pas impacté par le projet, les constructions devant d'ailleurs s'appuyer sur ce massif pour une meilleure intégration.

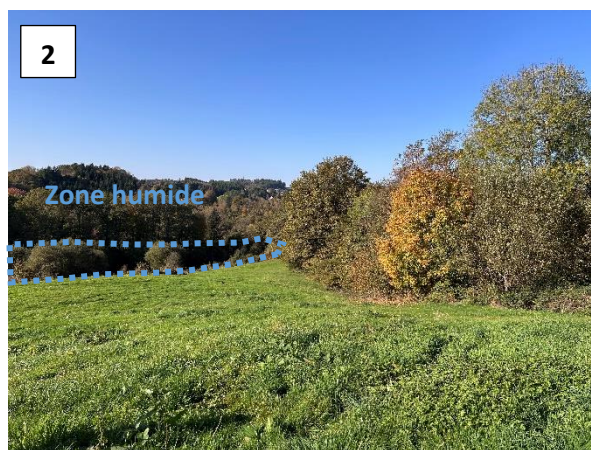


Ce dernier a été défini sur une superficie bien plus large que dans la réalité. En effet, la zone humide identifiée n'a pas la bonne délimitation. Elle est définie par les courbes de niveau et est d'ailleurs aisément observable sur des photos aériennes anciennes.



Délimitation de la zone humide sur le talweg traversant la propriété des porteurs de projet

Le site d'études en lui-même correspond à une prairie cernée au nord par un espace boisé et à l'ouest par un talweg concentrant des milieux humides dû à la présence en amont de l'étang. Elle est utilisée par les résidents du gîte grande capacité pour des loisirs (pratique du golf notamment). Elle ne concentre pas d'enjeux environnementaux, n'est pas identifiée dans la TVB locale, même si elle est proche d'espaces à enjeux comme vu dans la partie précédente.



Vues sur le talweg et la zone humide depuis l'est du site d'études

Ainsi, le secteur d'études est situé en dehors de secteurs à enjeux de TVB mais de manière relativement proche puisqu'une continuité écologique est identifiée en contrebas (partie ouest) et une autre au nord (partie boisée). Cette dernière, reprise sur le plan de zonage du PLU, n'a d'ailleurs pas été retranscrit comme dans la réalité. L'incidence de la révision allégée sur ces espaces est donc faible à modérée du fait de la proximité.

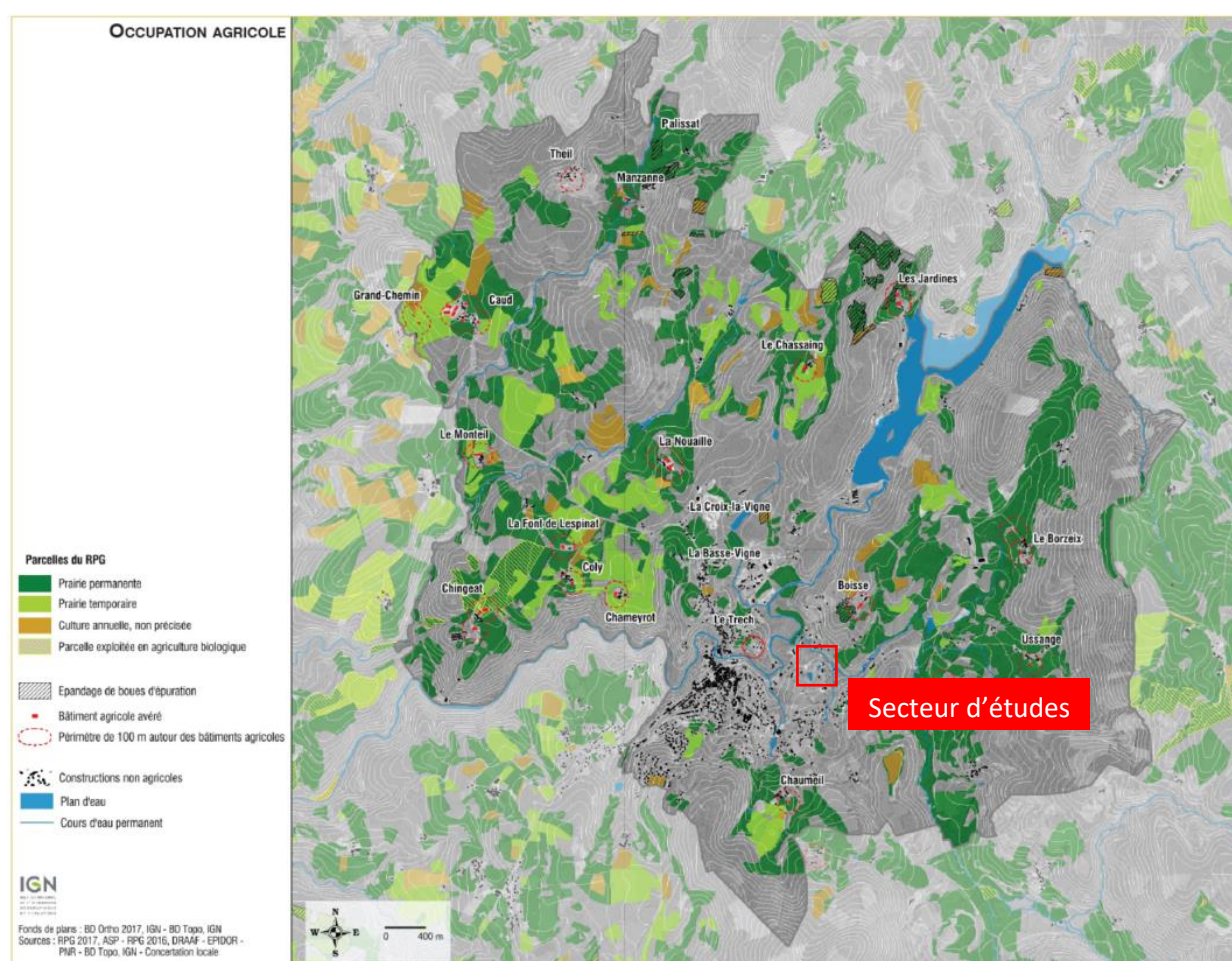
4.2 Le contexte agricole

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.

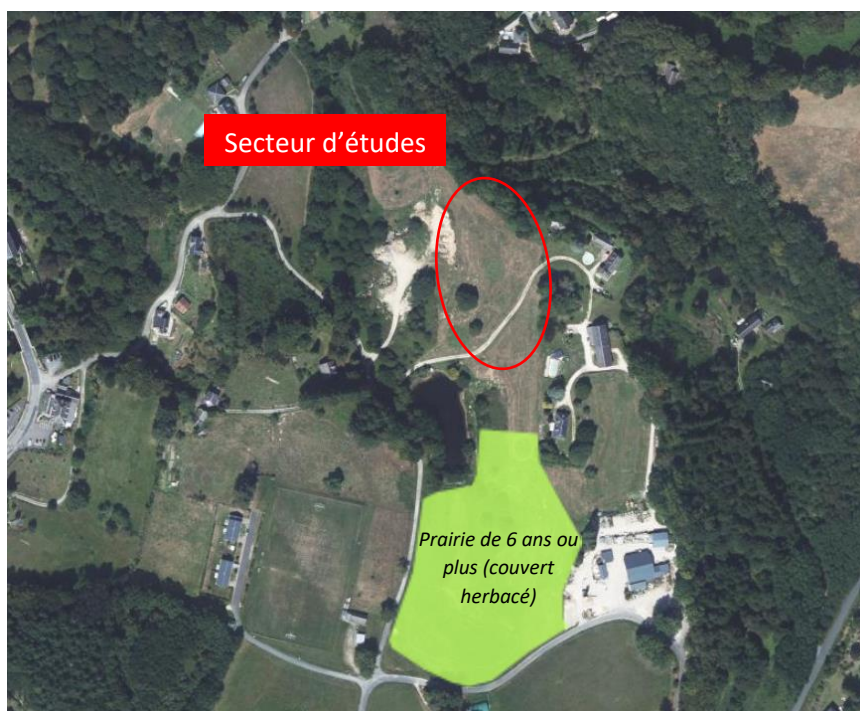
Quelques parcelles en céréales (maïs, orge, ...) sont également présentes, servant à l'alimentation du bétail.



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

Contexte de la parcelle

En 2023, le site d'études n'est pas concerné par une déclaration PAC. Une partie de la propriété des porteurs de projet est déclarée en prairie, au sud du site d'études.



Extrait du recensement parcellaire graphique de 2023 sur le site d'études (source : Géoportail)

Ainsi, le projet de réduction de zone A dans le but de créer une zone 1AUI ne concentre pas d'enjeux agricoles. Cette zone sera définie dans la continuité immédiate du bâti existant sur du terrain en pente difficilement exploitable. L'incidence de la révision allégée sur la vocation agricole du terrain est donc faible.

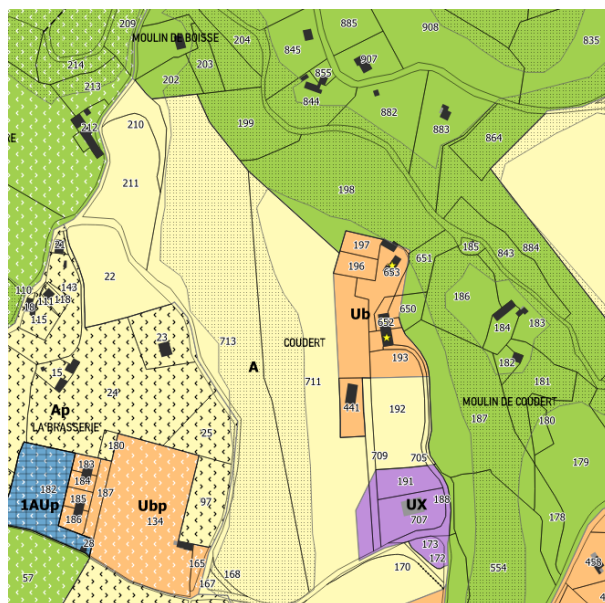
5 L'évolution du PLU envisagée

La présente révision allégée implique une évolution du plan de zonage, du règlement littéral et des OAP.

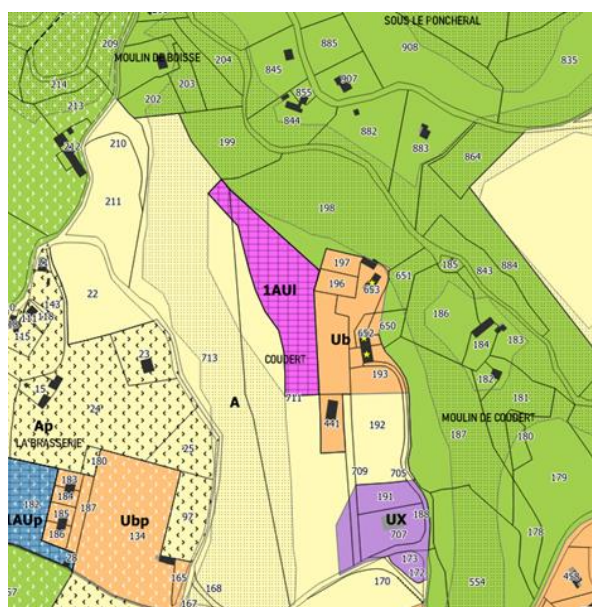
5.1 Au niveau du règlement graphique

Une zone 1AUI (zone à urbaniser à vocation d'hébergements touristiques) est créée sur une zone Agricole, d'une superficie de 8 100 m². La zone sera concernée par une OAP.

Extrait du plan de zonage AVANT modification :



Extrait du plan de zonage APRES modification :



Concernant l'élément surfacique contribuant aux continuités écologiques identifié, il a été défini sur une superficie bien plus large que dans la réalité. En effet, la zone humide identifiée n'a pas la bonne délimitation. Il est proposé en cohérence avec la réalité et la faisabilité du projet, que le périmètre de l'élément surfacique contribuant aux continuités écologiques soit repris à la marge (réduction de 4 000 m²). Cette nouvelle délimitation s'appuie sur de la photo-interprétation (identification de la zone humide sur des photos aériennes anciennes) et par du relevé terrain.

Extrait de l'élément surfacique contribuant aux continuités écologiques AVANT modification :



Extrait de l'élément surfacique contribuant aux continuités écologiques APRES modification :



5.2 Au niveau du règlement littéral

Le règlement de la zone 1AUI est créé afin de permettre la réalisation du projet d'hébergements touristiques.

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		1AUI
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	1AUI	
	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		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs	1AUI	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau	1AUI	
	Centre de congrès et d'exposition		

1. Constructions, activités, usages et affectations des sols

En zone **1AUI** toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles destinées :

- aux hébergements hôteliers et touristiques ;
- aux équipements sportifs ;
- aux bureaux.

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

Un logement peut être autorisé à condition qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont l'activité est autorisée sur la zone.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Emprise au sol, hauteur et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 400 m².

Hauteur des constructions

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

La hauteur des annexes* ne peut excéder celle du bâtiment* principal.

Sous réserve de justifications techniques ou architecturales, des hauteurs différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou à la production d'énergie renouvelable.

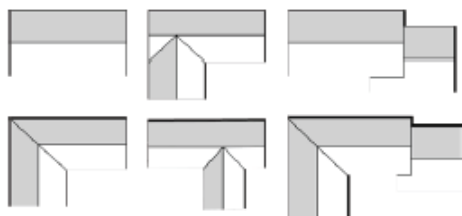
Implantation des constructions

Les constructions* doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration : les remblais et déblais seront les plus réduits possibles, 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.

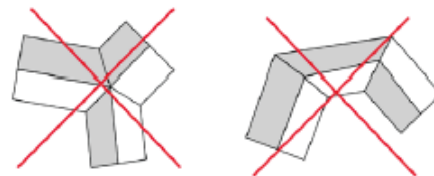
Volumes des constructions

Les volumes simples doivent être recherchés.

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



Exemple de volume autorisé



Exemple de volume interdit

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions* nouvelles 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 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 naturel (non verni) est autorisé. La toile est autorisée pour les constructions mobiles ou démontables* et le plastique transparent est autorisé pour les serres domestiques.

Les bardages métalliques ainsi que les éléments de structure métallique (poteaux, charpente) doivent être de teinte gris sombre mais plus clairs que les toitures. Le bardage doit être plan à emboîtement ou à joint debout. Les ondes sont interdites.

Les verres miroirs ou teintés sont interdits.

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.

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.

Les toitures

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

Les toitures doivent être de couleur ardoise, de forme plane reprenant celle de l'ardoise.

Les toitures en bois et les toitures végétalisées sont autorisées.

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 panneaux devront être implantés en partie basse, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries

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

La couleur blanche est interdite.

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.

Sous réserve de justifications techniques ou architecturales, des préconisations différentes peuvent être appliquées pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics, aux activités d'intérêt général ou à la production d'énergie renouvelable à condition qu'elles ne portent pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

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

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

Stationnements

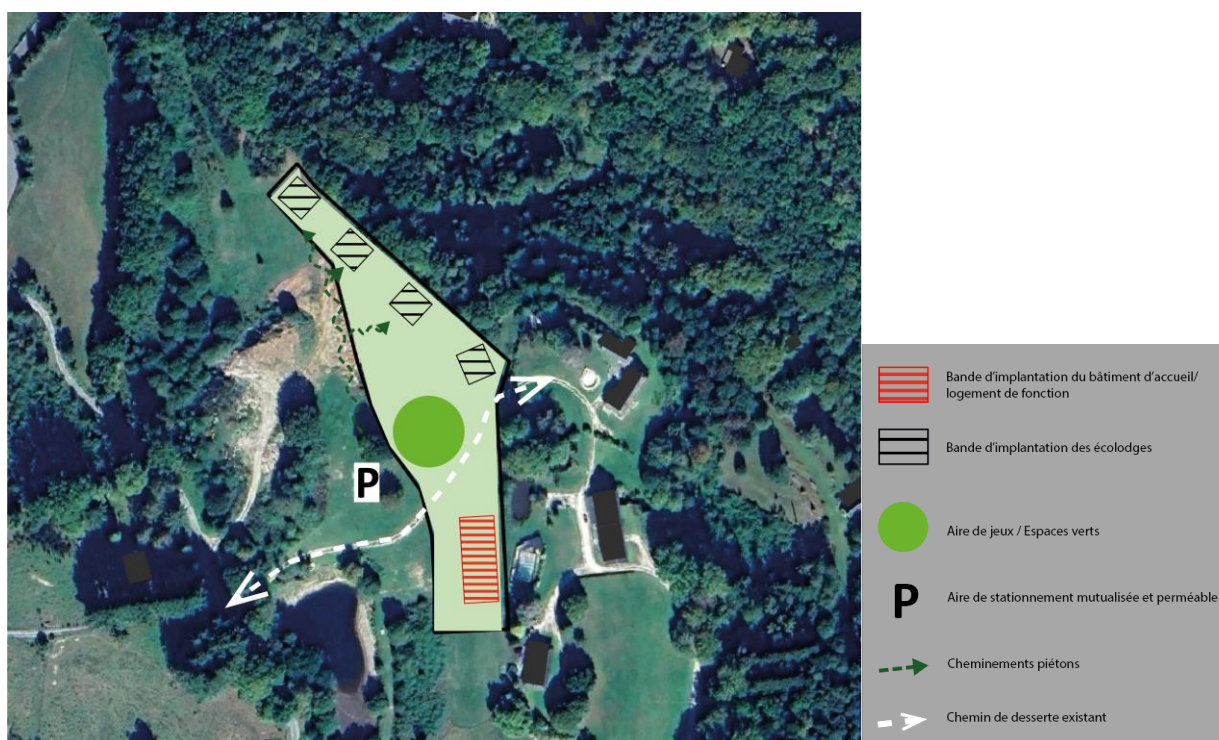
Les stationnements automobiles doivent être perméables.

Pour les vélos

Pour les constructions* recevant du public, un espace à vélo doit être aménagé.

5.3 Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une OAP est créée afin d'encadrer l'aménagement de la zone.



Principes d'aménagement

- Les constructions prévues devront s'implanter dans les bandes définies au présent schéma, à savoir :
 - o 4 écolodges au nord du site ;
 - o 1 maison d'accueil regroupant une partie bureau/local administratif et l'habitation des gérants.
- L'accès au site reprendra l'accès au hameau de Coudert
- Le stationnement sera prévu en entrée de zone et sera mutualisé à l'ensemble des écolodges
- Des cheminements piétons relieront l'aire de stationnement aux écolodges.
- Une aire de jeux/un espace vert sera aménagé au centre du site afin de profiter à l'ensemble des hébergements touristiques.
- A l'exception des constructions, l'ensemble des aménagements réalisés sera traité de manière à être perméable.

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

6.1 La Loi Montagne

Le principe d'urbanisation en continuité du bâti existant

La présente révision allégée n'ira pas à l'encontre de ce principe puisque l'évolution de zonage conduira à créer 4 écolodges ainsi qu'une maison d'accueil dans la continuité immédiate du hameau de Coudert. Les constructions prévues seront implantées de manière organisée, une OAP venant d'ailleurs cadrer l'ensemble du projet.

Le principe de préservation des espaces remarquables

La présente révision allégée 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 le projet n'aura pas d'incidences notables sur les espaces à enjeux. Deux espaces identifiés dans la TVB communale sont proches du site de projet, à savoir le talweg découlant du plan d'eau et l'espace boisé au nord. Les constructions évitent les espaces sensibles, les aménagements prévus, en particulier les cheminements piétons et le stationnement seront perméables afin de limiter l'artificialisation des sols et de ne pas altérer le libre écoulement des eaux pluviales.

Le principe de préservation des espaces agricoles

La révision allégée engendre une réduction de zone agricole. Pour autant cette surface bien que de nature agricole (prairie) n'est pas utilisée par l'activité agricole, elle sert actuellement d'espaces de loisirs aux usagers du gîte. La topographie du site n'est aujourd'hui pas adaptée à une mécanisation de la parcelle notamment. Le projet n'a ainsi pas une incidence forte sur la consommation d'espaces agricoles étant donné qu'il s'établit en continuité de l'urbanisation, sur des terrains sans grande valeur agronomique. De plus, l'organisation des constructions ne vient pas miter l'espace agricole.

6.2 Le SDAGE Adour-Garonne

<i>Objectifs et actions du SDAGE</i>	<i>Intégration des orientations dans la révision allégée du PLU</i>
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	La révision allégée 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 en dehors d'une zone d'assainissement collectif. Ainsi, les constructions devront traiter leurs eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome (micro-station, fosse, ...) conforme au

	règlement du SPANC. L'activité du projet n'est pas de nature à émettre des pollutions.
Orientation C : Améliorer la gestion quantitative	Le secteur est déjà raccordé au réseau d'eau potable, étant donné qu'une canalisation dessert les constructions du hameau de Coudert. Les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du projet. Comme l'indique le règlement du PLU, elles ne devront pas être raccordées au réseau d'assainissement et leur infiltration sera favorisée.
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	La présente révision allégée a une incidence faible sur les milieux aquatiques. Les constructions prévues seront localisées à l'écart par rapport aux milieux aquatiques et humides identifiés. De plus, l'imperméabilisation des sols sera limitée aux constructions, étant donné que les circulations piétonnes et l'aire de stationnement devront être perméables.

6.3 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 intégrer 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 Energie) du Limousin.

La présente révision allégée 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 réduction de la zone A au profit de la création d'une zone 1AUI viendra consommer un espace à dominante agricole (prairie). Néanmoins, elle sera limitée du fait de :

- la limitation de la surface de zone A réduite à savoir 8 100 m² ;
- La limitation de l'emprise au sol à 400 m² correspondant à l'emprise de chaque construction prévue ;
- La non imperméabilisation des sols, notamment des aménagements tels que l'aire de stationnement et les circulations créées.

De plus, la prise en compte de la TVB définie dans le PLU opposable de Treignac, issue elle-même du SRADDET Nouvelle-Aquitaine (SRCE inclus dans le schéma régional) a bien été réalisée. La présente révision allégée permet même de reprendre légèrement la délimitation de l'élément surfacique contribuant aux continuités écologiques qui ne correspondait pas tout à fait à la réalité du terrain. Cette reprise permet une meilleure protection de la zone humide identifiée sans pour autant impacter le projet d'hébergements touristiques.

6.4 La Charte du Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le PLU doit être compatible avec la Charte du Parc (art. L.131-6 du Code de l'Urbanisme).

La présente révision allégée du PLU répond aux attentes de la Charte du PNR sur les points suivants :

Axe 1 – Millevaches, territoire à haute valeur patrimoniale – Gérer l'espace en préservant les richesses patrimoniales

Mesure 4 – Restaurer ou conforter les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)

Le projet de révision allégée engendre une réduction de zone agricole au profit de la création d'une zone à urbaniser à vocation touristique, à proximité d'une continuité écologique identifiée dans le PLU en vigueur.

Il s'avère que cette continuité écologique, caractérisée par la présence d'une zone humide (talweg), a été identifiée dans le PLU de manière très large sans prendre en compte les courbes de niveau.

La présente révision allégée se propose de redéfinir cette protection qui est complètement justifiée au regard de l'écoulement des eaux. En atteste la présence en amont du plan d'eau. La cassure topographique identifiée à la page 32 indique le réel « chemin de l'eau » sur la parcelle. Cela permettra une meilleure protection de la zone humide tout en permettant au projet touristique de pouvoir s'intégrer au site sans impacter ce milieu naturel remarquable.

Mesure 10 – Retrouver la lisibilité et préserver la qualité des paysages

Le site de projet n'est pas identifié dans un SIEM ou SIEP du PNR. Néanmoins, il s'inscrit dans un environnement qualitatif, de par la présence d'un bâti remarquable (gîte de Coudert), la topographie vallonnée et les boisements présents autour.

L'intégration des futures constructions constituant le projet touristique est de qualité, en :

- Prenant en compte la pente du terrain en limitant les déblais/remblais par la constitution de deux niveaux pour certains écolodges et en intégrant dans la pente la maison d'accueil ;
- Ayant recours à des matériaux nobles (bois, pierre) qui permettront une insertion discrète des constructions sur le site ;
- Evitant les imperméabilisations du sol que ce soit pour les cheminements piétons et l'aire de stationnement qui peut être impactant au niveau paysager (enrobé noir notamment) ;
- N'impactant pas les boisements à proximité mais s'appuyant dessus pour leur implantation.

Mesure 12 – Développer un urbanisme au service de la qualité de vie

La présente révision allégée permet bien sûr d'autoriser la réalisation d'un projet touristique sur le hameau de Coudert mais vient l'encadrer afin que l'implantation des constructions se fasse de manière harmonieuse avec le bâti existant et tienne compte des motifs du paysage.

La topographie a été un élément d'importance dans la définition du projet également. L'OAP encadre l'implantation des futures constructions ainsi que leur orientation.

Le règlement écrit vient également encadrer l'emprise au sol maximale des constructions afin qu'elle soit cadrée au regard du projet présentée dans la notice. Ce dernier régit également les caractéristiques des voies et aires de stationnement en n'autorisant que des revêtements perméables.

La procédure d'évolution du PLU vise à ce que le projet final respecte l'environnement et n'impacte pas de manière négative le cadre de vie des riverains du site.

Axe 2 – Millevaches, territoire en transition – Valoriser les ressources en accompagnant les mutations de la société et de son environnement

Mesure 25 – Fédérer le territoire autour d'un projet touristique durable

Le projet prévu dans la continuité de la révision allégée du PLU est un projet d'hébergements touristiques qualitatif. Il vise dans un premier temps à développer l'activité d'hébergement déjà existant sur le hameau de Coudert et dans un second temps à réaliser des constructions de lodges à partir de matériaux éco-conçus et biosourcés.

Ce projet peut donc parfaitement rentrer dans le cadre défini par la Charte du PNR (Millevaches destination éco-touristique).

6.5 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

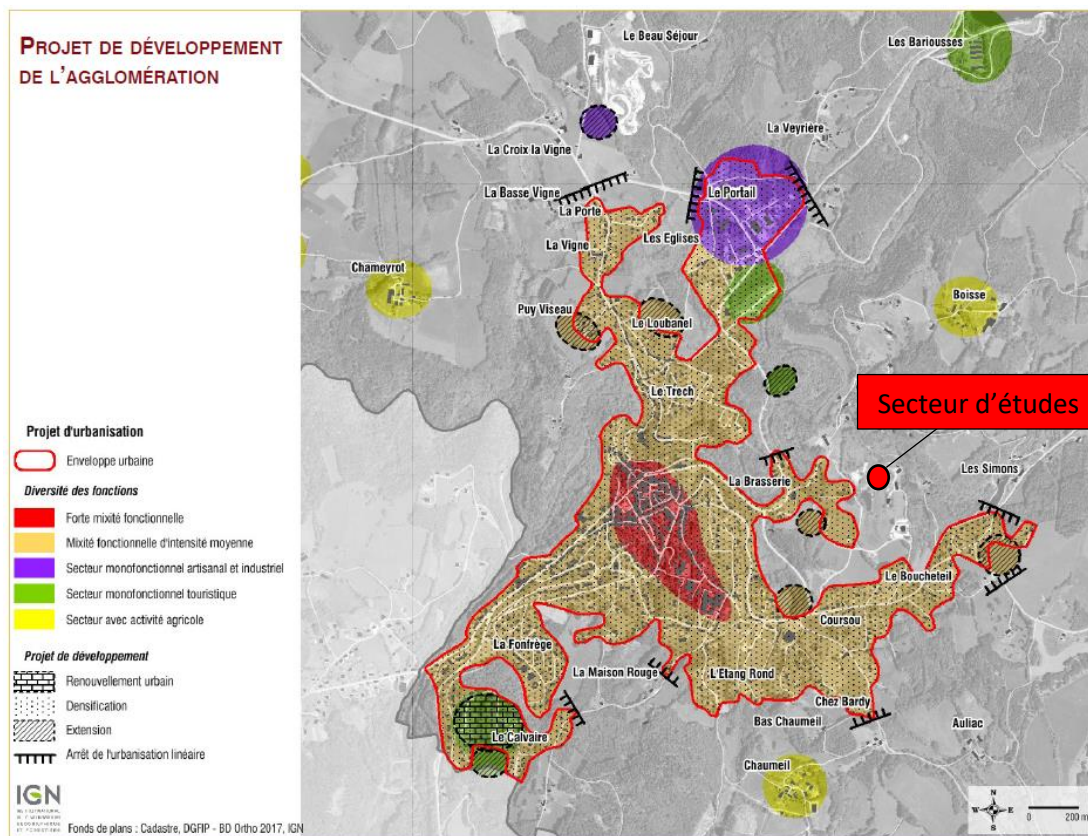
- A. Limiter la consommation des espaces
- B. Respecter la trame verte et bleue
- C. Limiter l'artificialisation des sols
- D. Limiter les risques de pollutions de l'eau
- E. Valoriser les ressources énergétiques du territoire

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)

Le projet de révision allégée répond à son échelle aux objectifs inscrits dans le PADD, à savoir :

II. Protéger les milieux :

- **A. Limiter la consommation d'espaces :** le projet s'attache à limiter la consommation foncière, en fixant une règle d'emprise au sol maximale correspondant à la surface des l'ensemble des constructions prévues et limiter l'imperméabilisation des sols, en imposant l'aménagement des circulations et du stationnement en revêtement perméable.
- **B. Respecter la Trame Verte et Bleue :** la présente révision allégée encadre le développement d'un projet d'hébergements touristiques qui ne viendra pas rompre les continuités écologiques identifiées dans la TVB locale et protégées au PLU. Un élément surfacique a été légèrement réduit dans le but d'être plus en phase avec la réalité du terrain. L'implantation des constructions prévue est organisée et ne viendra pas altérer les milieux naturels présents autour du site.
- **C. Limiter l'artificialisation des sols :** idem Limiter la consommation d'espaces. Les constructions prévues prennent en compte la topographie du site pour une intégration paysagère soignée, que ce soit par le recours à des constructions sur deux niveaux pour limiter les déblais/remblais (cf écolodges) ou par l'intégration totale dans la pente (cf maison d'accueil).

- **III. Protéger le patrimoine culturel :**

- **B. Protéger les paysages :** les constructions prévues s'attacheront à recourir à des process de constructions respectueux de l'environnement. Les matériaux seront éco-conçus et biosourcés (bloc béton de chanvre, isolant à base de fibres de coton, de lin et de jute recyclées, bardage bois, parement pierre naturelle de pays) pour une bonne insertion des constructions dans l'environnement et les paysages.

- **IV. Soutenir l'attractivité touristique :** la présente révision allégée permet le développement d'une activité d'hébergements touristiques qui sera complémentaire aux autres types présents sur la commune. Les écolodges viendront compléter la présence du gîte grande capacité et formeront une petite structure d'hébergements qui favorisera la découverte du territoire communal et des alentours. Ce nouvel afflux de vacanciers sera ainsi profitable à l'économie locale, que ce soit les commerces, les sites touristiques, ...

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

7 Conclusion

La présente révision allégée consistant à réduire une zone Agricole au profit d'une zone 1AU à vocation d'hébergements touristiques est compatible avec les orientations du PADD.

La réduction de zone A de 8 100 m² est relativement limitée, l'emprise au sol au sein de la zone 1AU de l'ensemble des constructions est quant à elle limitée à 400 m².

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement d'une activité touristique déjà présente avec un gîte grande capacité. Les constructions s'inséreront dans la continuité du hameau de Coudert, seront réalisées avec des matériaux éco-conçus et durables. L'intégration s'appuiera sur la topographie du site ce qui est un élément important du projet compte tenu de la pente présente. Les volumes et l'orientation des constructions sont ainsi réfléchis pour limiter l'impact sur le terrain d'assiette du projet.

L'évolution envisagée n'a pas d'incidences notables sur l'environnement et également sur les enjeux paysagers. La présente révision allégée permet également de redéfinir à la marge un élément surfacique de continuité écologique afin de tenir compte de la réalité du terrain et de le protéger d'une meilleure manière.

Enfin, comme nous avons pu le voir dans la partie précédente, l'évolution apportée par la révision allégée est compatible avec les orientations et principes fixés par les documents supra-communaux dont le SRADET et la Loi Montagne.

