



**Rapport de présentation en commission départementale de la nature, des paysages
et des sites de la Corrèze
Formation spécialisée des sites et des paysages**

Communauté de communes Vézère Monédières Millesources

**Commune de Treignac
Révision allégée n° 3 du plan local d'urbanisme**

Étude au titre de la loi montagne

Rappel du contexte communal

La commune de Treignac appartient au canton de Seilhac-Monédières au sein de l'arrondissement de Tulle. Elle est membre de la communauté de communes Vézère Monédières Millesources.

La commune compte 1 258 habitants (chiffres INSEE 2022) pour une superficie de 3 673 ha. Elle enregistre une baisse de son niveau de population par rapport à ses 1 395 habitants atteints en 2012.

Son territoire est inclus dans le périmètre du futur schéma de cohérence territoriale (SCoT) Vézère-Auvézère défini par arrêté préfectoral du 1^{er} mars 2024, mais n'est actuellement pas couvert par un tel document.

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 8 juillet 2020.

Le territoire communal est intégré au parc naturel régional de Millevaches en Limousin et est en partie couvert par un site patrimonial remarquable (SPR) créé le 20 septembre 2020 dont l'objectif est de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces ».

Treignac est située en secteur montagne soumis à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

La commune a des atouts :

Elle accueille le siège de la communauté de communes et des équipements.

Elle est à 35 minutes de Tulle, chef lieu du département, par RD 940.

Elle dispose de plus de 600 emplois (services, commerces, artisanat et industrie).

Elle bénéficie d'espaces naturels encore sauvages et attractifs.

Elle est limitrophe de la commune de Chamberet 1 422 habitants (INSEE 2022) avec laquelle elle forme le pôle de l'intercommunalité.

Rappel du contexte réglementaire

L'article L. 122-5 du code de l'urbanisme pose le principe de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux existants et l'article L. 122-12 du code de l'urbanisme, celui du principe de préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1 000 hectares, où toute construction et tout affouillement sont interdits.

L'exception au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante doit s'appuyer sur une étude justifiant que l'urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et des milieux naturels ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels (article L. 122-7 du code de l'urbanisme).

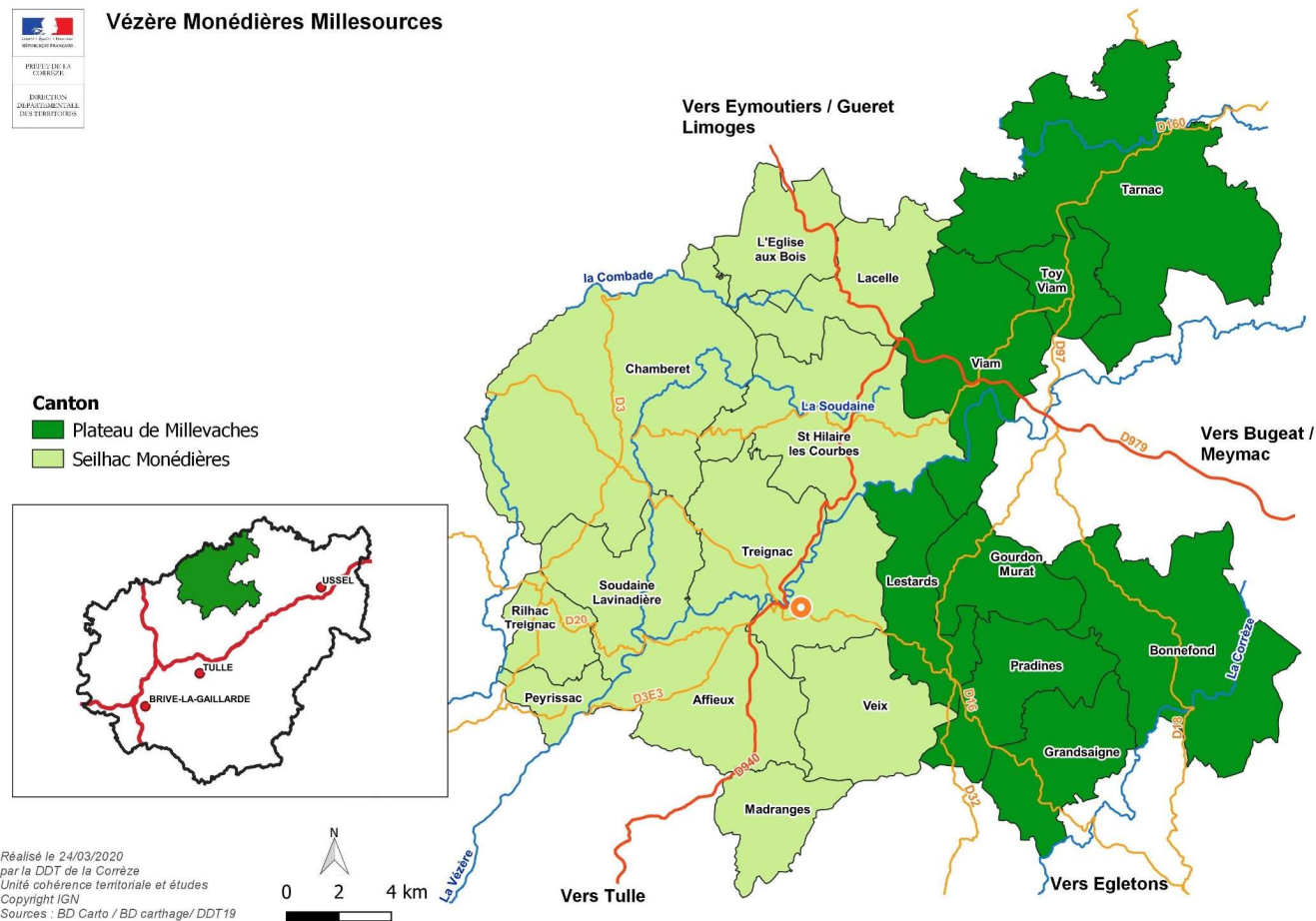
La dérogation au principe de protection sur une distance de 300 mètres à compter de la rive des parties naturelles des rives des plans d'eau d'une superficie inférieure à 1 000 hectares peut être admise pour des constructions et aménagements, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités par le PLU et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les mêmes conditions que l'étude pour la dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (article L. 122-14 du code de l'urbanisme).

L'étude présentée devant la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) s'inscrit dans le cadre de la procédure de révision allégée n° 3 du PLU et concerne un secteur classé en zone à urbaniser à vocation de loisirs (1AUI) en dérogation à la préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau.

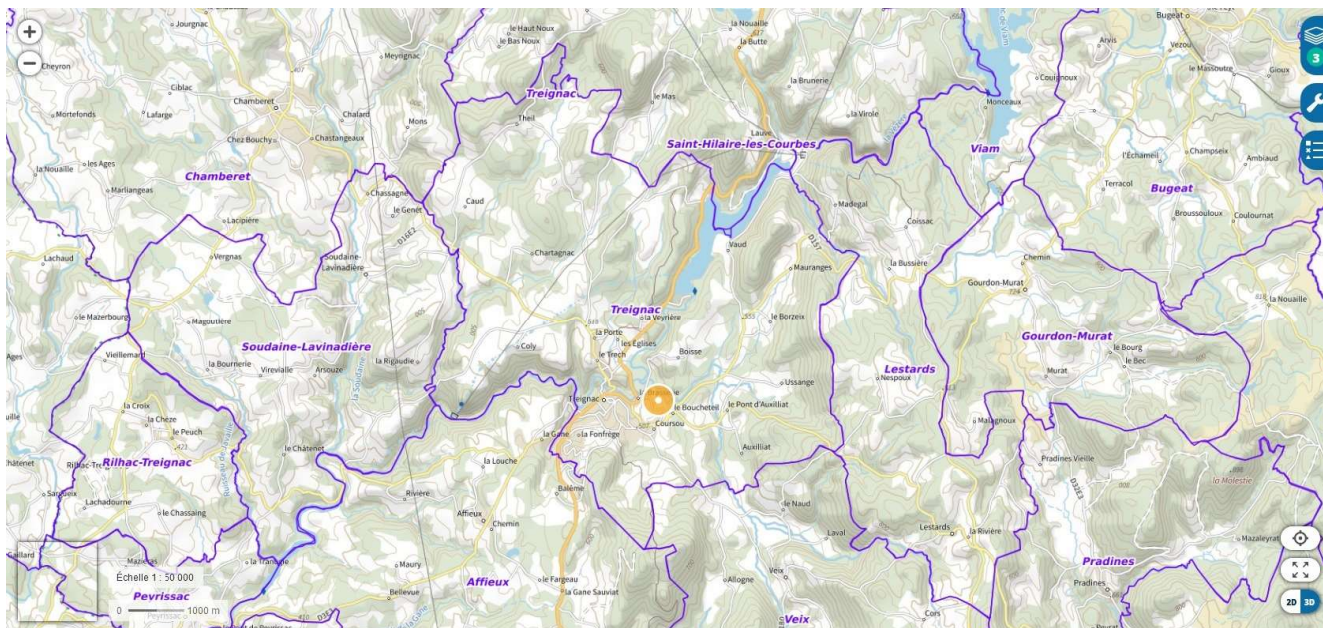
Le secteur concerne une partie des parcelles F711 et F713 (8 000 m²) localisées au lieu-dit Coudert.

La présence d'un plan d'eau de plus de 2 200 m² situé à moins de 150 m de la zone de projet, en majorité sur la parcelle F713 et pour une faible part sur la parcelle F711, nécessite une dérogation à la préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau.

Plan de situation au sein du département et de la communauté de communes

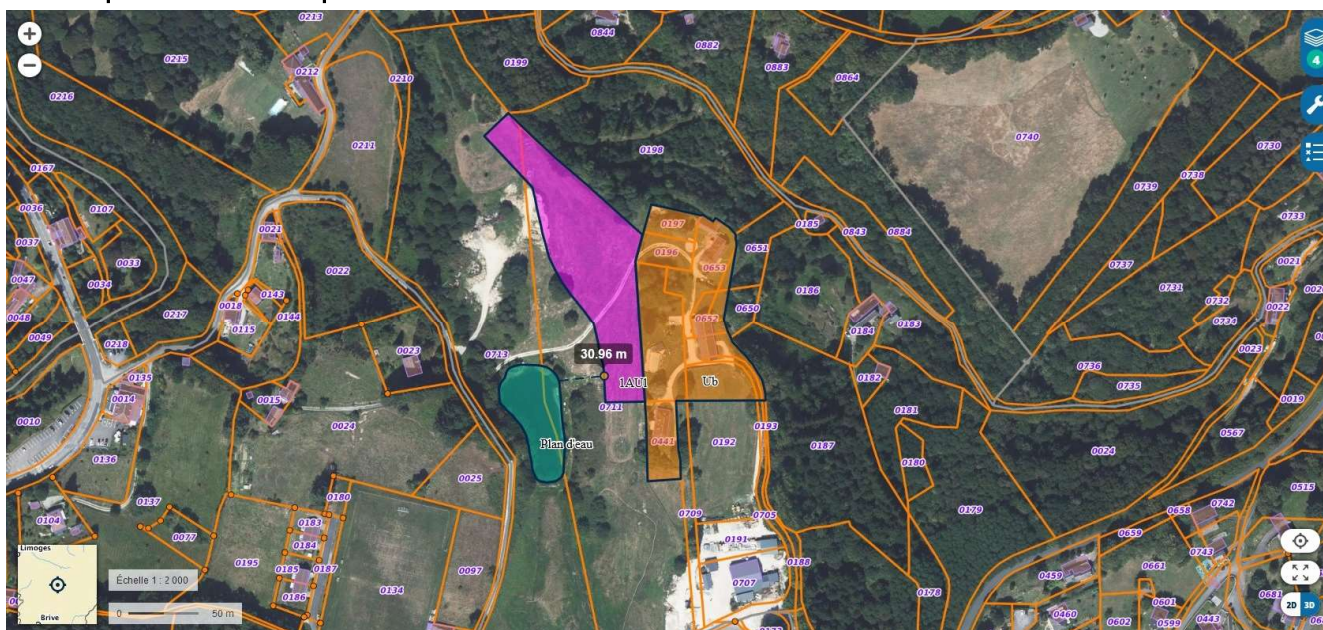


Plan de situation du secteur au sein de la commune



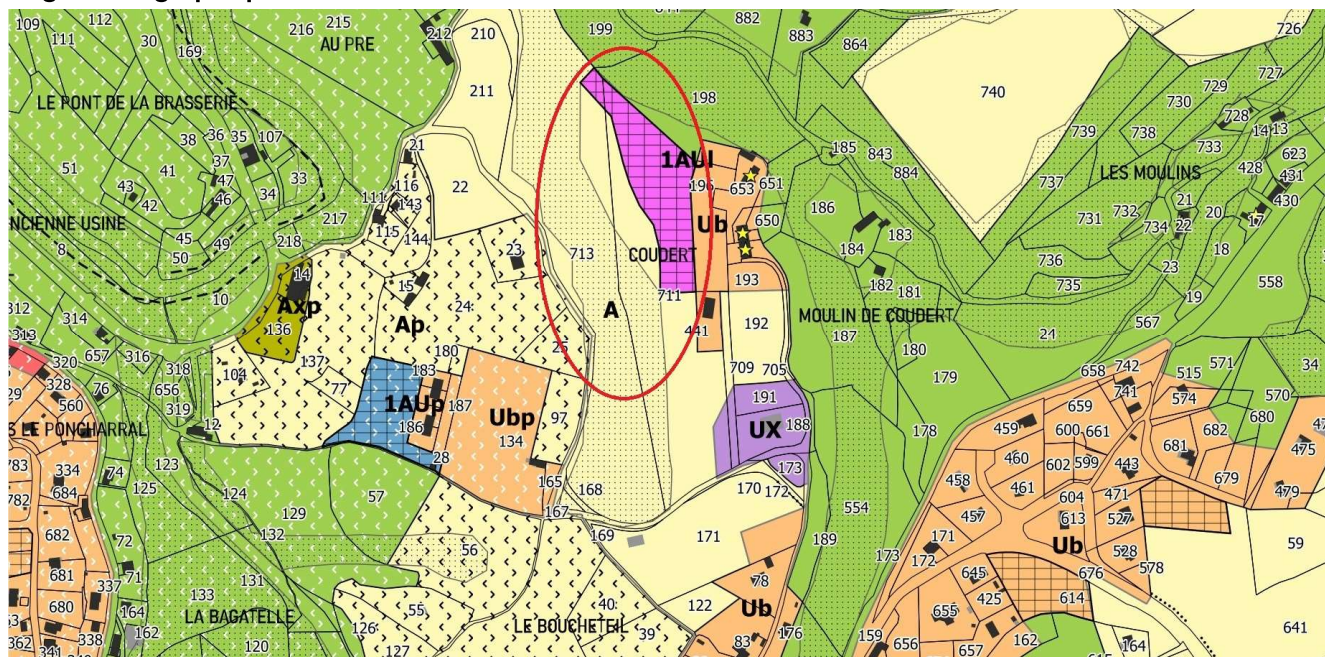
Le repère pointe la parcelle F 711.

Vue du parcellaire et du plan d'eau



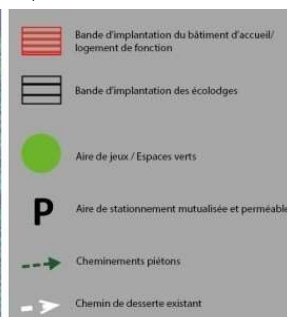
Le plan d'eau est situé à un peu plus de 30 mètres de la zone 1AU1.

Règlement graphique du PLU



Extrait du plan de zonage du PLU avec la zone 1AU1.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Les constructions prévues devront s'implanter dans les bandes définies au présent schéma, à savoir :

- 4 écolodges au nord du site ;
- 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.

L'OAP décrit les principes d'aménagement du secteur avec lesquels le projet devra être compatible.

Vue aérienne et localisation des vues au sol



Points de vue proposés en rouge

Vue 1



Vue lointaine du secteur de projet depuis le chemin rural qui passe devant le dépôt de matériaux.

Vue 2



Vue lointaine du secteur de projet depuis le chemin rural qui descend vers l'entrée du site.

Vue 3



Vue depuis le chemin qui traverse le site et l'entrée du gîte existant avec en arrière plan les bâtiments existants.

Vue 4



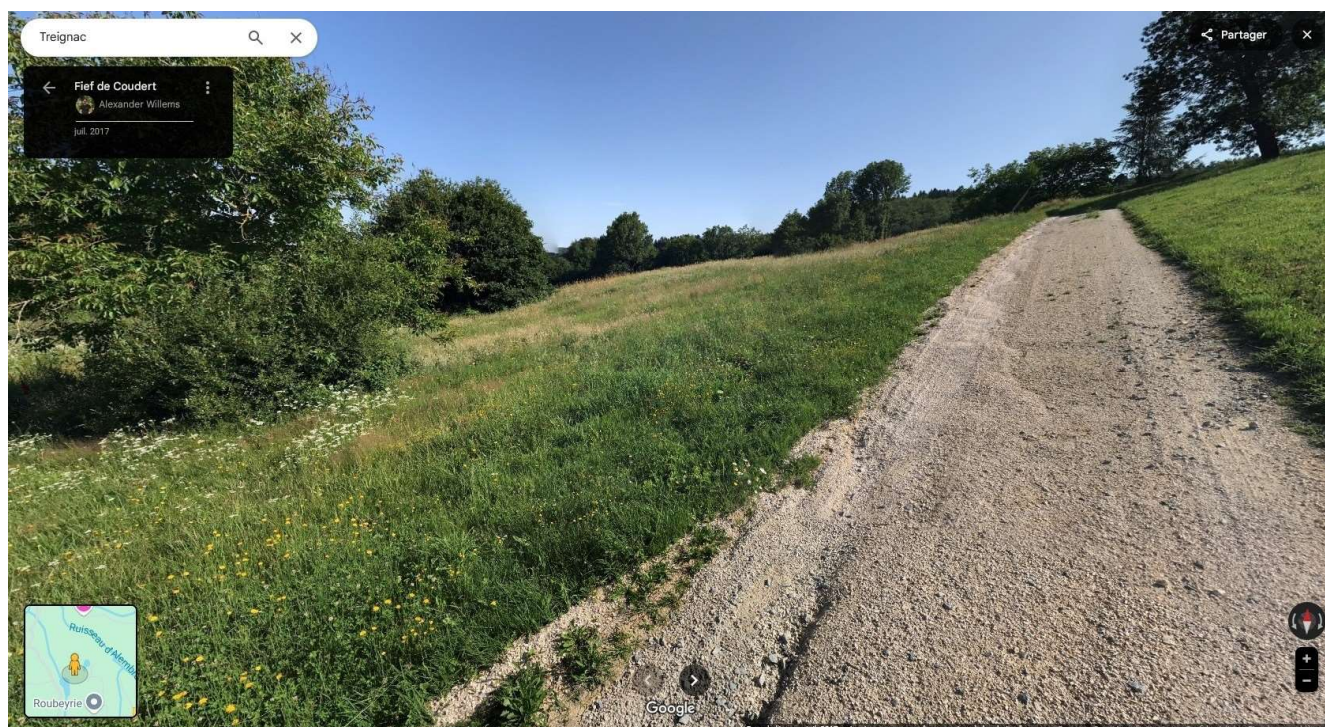
Vue sur la zone d'implantation des 4 écolodges.

Vue 5



Vue sur la zone d'implantation des 4 écolodges, l'aire de jeux sera localisée sur à gauche du chemin.

Vue 6



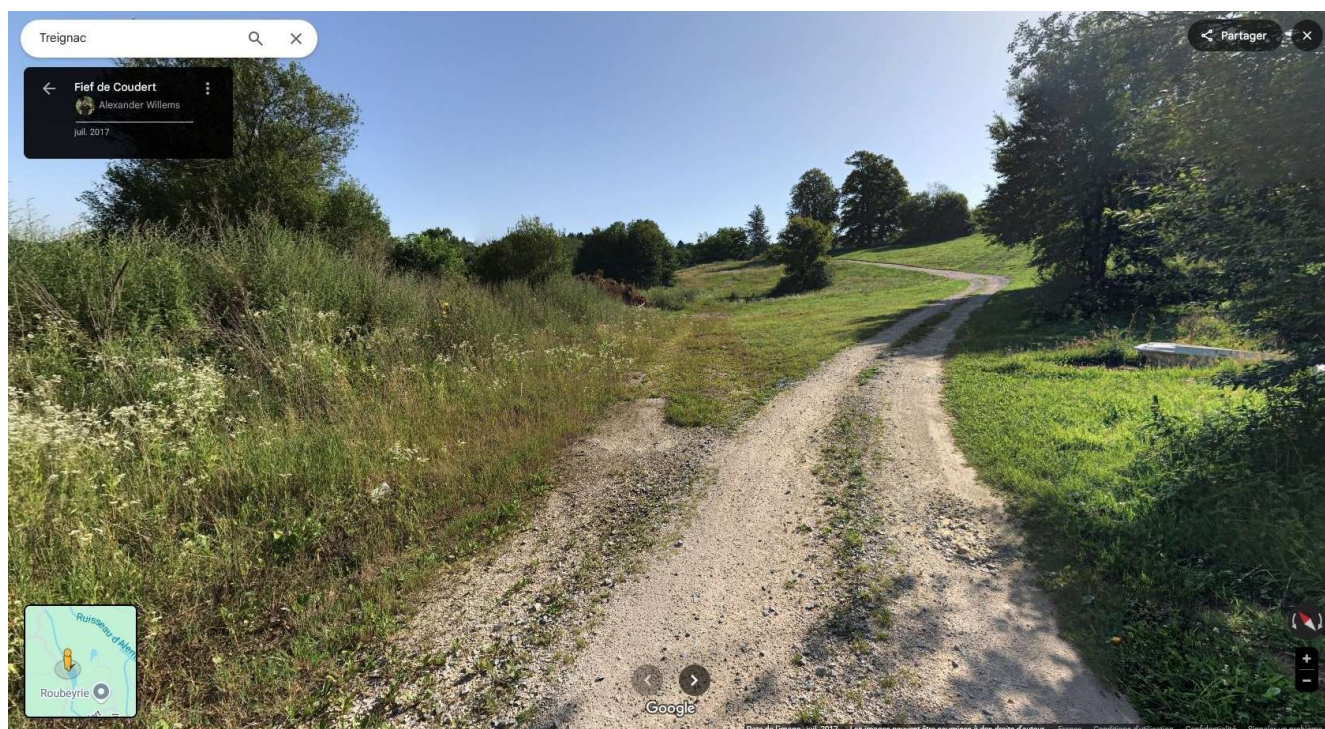
Vue sur la zone d'implantation de l'aire de jeux qui sera localisée à gauche du chemin.

Vue 7



Vue sur le plan d'eau à droite à l'entrée du site.

Vue 8



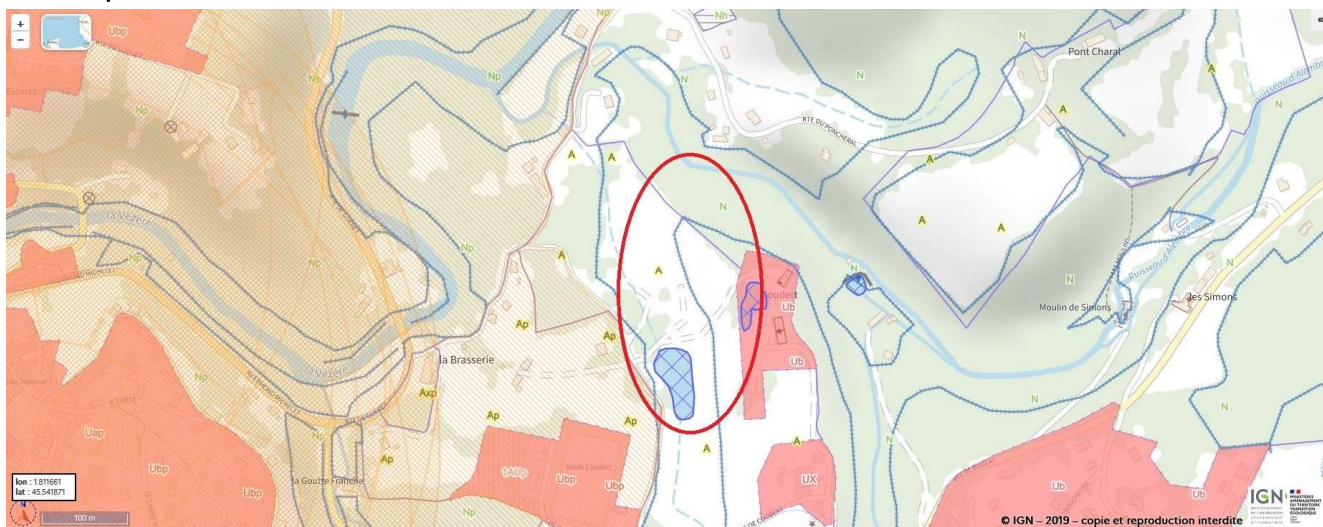
Vue à gauche de l'entrée du site, le plan d'eau est à droite.

Site Natura 2000 « FR7401109 - Gorges de la Vézère autour de Treignac » et ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Vézère du barrage de Montceau au Rocher des Folles »



Le secteur de projet est à 250 m du site Natura 2000

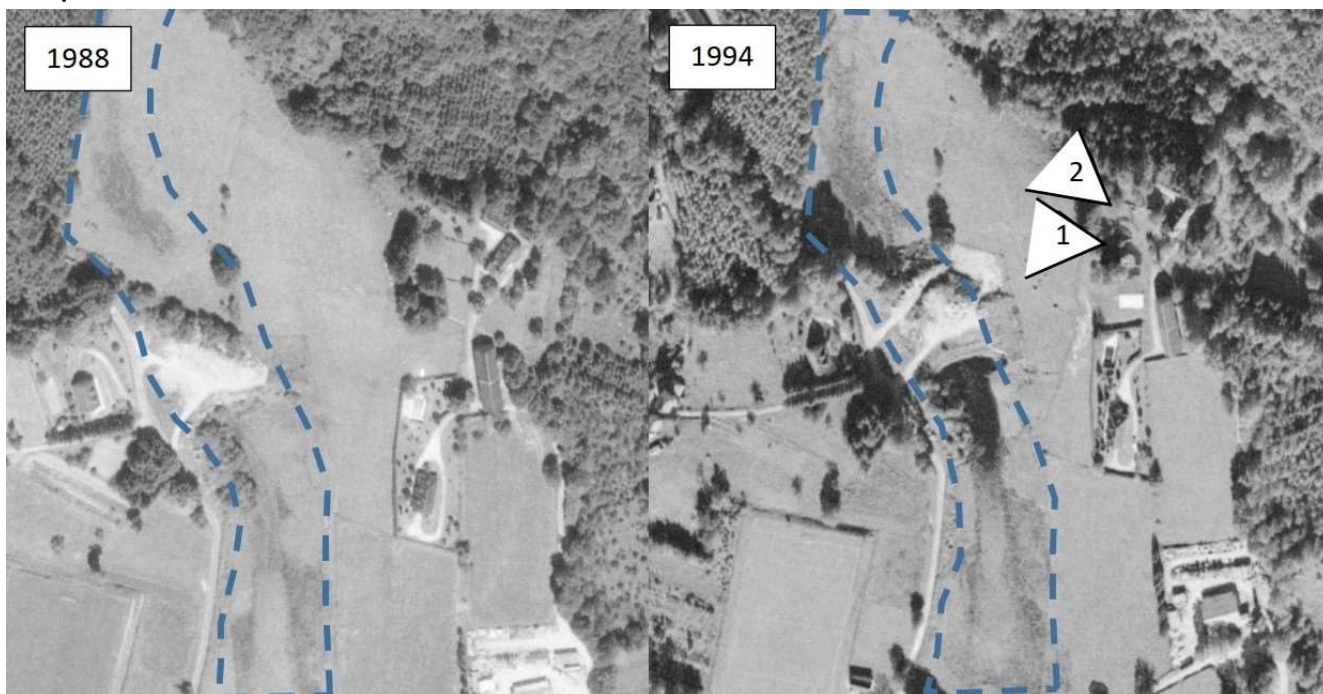
Vue du périmètre du SPR et de la zone humide



Le périmètre du SPR (servitude d'utilité publique AC4) correspond aux hachures obliques descendantes vers la droite de couleur orange (les zones du PLU sont suffixées avec la lettre « p »).

Le périmètre de la zone humide est délimité par les traits bleus en motif « chemin de fer ». Le plan d'eau s'écoule vers le ruisseau d'Alembre juste avant que ce dernier ne rejoigne la Vézère.

Extrait du dossier sur l'étendue de la zone humide qui serait plus réduite que sa représentation sur le Géoportail de l'urbanisme



Vues anciennes du secteur avec le périmètre de la zone humide

Vues 1 et 2 repérées sur l'illustration précédente



Vues sur la zone humide

Gîte grande capacité existant (12 personnes + 4 personnes)



De style médiéval, construit sur les ruines du château de la famille Coudert, doté d'équipements haut de gamme (piscine, espace détente/fitness)

Projet d'écologes



3 écolodges de 93 m² sur deux niveaux avec terrasse (vue de gauche) et 1 écolodge de 64 m² de plain-pied accessible aux personnes à mobilité réduite.

Projet de maison d'accueil



Commentaires :

La création du secteur AUI concerne une partie des parcelles F711 et F713 (8 000 m²) localisées au lieu-dit Coudert.

La présence d'un plan d'eau de plus de 2 200 m² à moins de 150 mètres de la zone de projet, en majorité sur la parcelle F713 et pour une faible part sur la parcelle F711, nécessite une dérogation à la préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau.

Les points favorables :

- Étant donné la topographie du site, les terrains de la zone AUI sont difficilement exploitables pour l'agriculture ;
- Le site du projet est peu visible, seulement depuis la voie communale au sud, et ne génère pas d'atteinte au paysage ;
- Le site n'est pas concerné par un risque naturel ;
- L'implantation prévue des écolodges et du bâtiment d'accueil, en continuité avec l'existant, limite l'occupation des rives du plan d'eau ;
- Le projet vient conforter une activité de gîte existante.

Les points défavorables :

- La présence à moins de 150 mètres de la zone de projet du plan d'eau artificiel de plus de 2 200 m² ;
- La présence de la zone humide qui a servi de support à la création du plan d'eau artificiel et doit être préservée au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, même si sa surface serait moins importante que celle identifiée au PLU ;
- La proximité du site Natura 2000 « Gorges de la Vézère autour de Treignac », également ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Vézère du barrage de Montceau au Rocher des Folles », à moins de 250 mètres qui récupère les eaux du secteur de projet via le ruisseau d'Alembre ;
- En zone d'assainissement non collectif, le projet va engendrer des rejets dans un environnement sensible qui devront être bien gérés ;
- Les surfaces des écolodges en lien avec le standing recherché s'apparentent plus à des surfaces d'habitations.

Considérant les éléments exposés, le service rapporteur propose d'émettre un avis favorable pour la dérogation à la préservation de la bande des 300 mètres des rives naturelles du plan d'eau permettant la création de la zone AUI au lieu-dit « Coudert » sur la commune de Treignac.