

Date	Heure	Lieu
Lundi 8 septembre 2025	14h	Siège de la CCV2M

Participants		P	Abs - Exc	Diffusion
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Vézère Monédières Millesources	Représentée par : Sylvie SAVIGNAC, adjointe – Commune de Treignac Sandrine DELAMOUR, chargée de mission urbanisme - CCV2M	X		X
DDT 19	Représentée par : Véronique BOURGUIGNON		Exc	X
Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin	Représenté par : Anaïs BELLOC	X		X
Communes limitrophes	Représentées par : AFFIEUX CHAMBERET SAINT-HILAIRE-LES-COURBES SOUDAINE-LAVINADIÈRE LESTARDS VEIX		Abs Abs Abs Abs Abs Abs	X
UDAP 19	Représentée par : Jean-Christophe PORTAIS		Exc	X
ARS	Représentée par : Philippe GIBRAT		Exc	X
Chambre d'Agriculture	Représenté par : Patrick AUGER	X		X
INAO	Représenté par : Josiane RAYMOND		Exc	X
Conseil Départemental	Représenté par : Sandrine THIBAUT		Exc	X
CRPF	Représenté par : Grégoire GONTHIER		Abs	X
CCI			Abs	X
Chambre des Métiers et de l'artisanat			Abs	X
Région Nouvelle-Aquitaine			Abs	X
CAUE	Représenté par : Sandra NICOLLE	X		X
PETR Vézère Auvézère	Représenté par : Camille LANNES	X		X
Maîtrise d'œuvre Bureau d'Etudes DEJANTE VRD & Construction SO 75 Avenue de la Libération 19 360 MALEMORT Tél : 05 55 92 80 10 Fax : 05 55 92 80 14 mdubois@dejante-infra.com	Représenté par : Maxime DUBOIS	X		

Objet de la réunion :

Examen conjoint du dossier de révision allégée n°3

Points évoqués lors de l'examen conjoint :

1. Présentation du projet

Le bureau d'études présente le secteur d'études et le projet envisagé.

Il est situé sur le secteur de Coudert dans la continuité du noyau bâti du hameau, comprenant des habitations et un gîte de grande capacité.

4 écolodges sont prévus (dont 1 accessible au PMR) ainsi qu'une construction comprenant le logement des gérants et les locaux administratifs (bureau notamment).

Les constructions épouseront au maximum la topographie du site, en limitant les déblais et remblais. Ainsi le lodge accessible aux PMR est réalisé sur la partie où la pente est la plus favorable afin de faire une construction de plain-pied.

Le bâtiment d'accueil/logement de fonction sera quant à lui intégré dans la pente.

Remarques des PPA :

- PNRML :

- *Il s'agira d'être vigilant au niveau de l'aire de stationnement qui peut potentiellement être une source de pollution, du fait de la proximité de la zone humide.*
- *L'emplacement du gîte PMR semble éloigné par rapport au bâtiment d'accueil et à l'aire de stationnement.*
- *Dans le cadre de la labellisation du PNRML en tant que Réserve Internationale de Ciel Etoilé, le territoire s'engage pour la réduction de la pollution lumineuse. Ainsi, il est préconisé la sobriété des éclairages extérieurs (adaptés aux usages, avec coupure nocturne d'au minimum 6h, avec une orientation du flux lumineux vers le sol et une température de couleur rouge/orangée soit autour de 2000-2200°K.*
- *L'impact sur l'environnement des constructions doivent se mesurer sur tout le cycle de vie du bâtiment, y compris son utilisation. Les écolodges pourraient être équipés de panneaux photovoltaïques pour être autonomes en électricité, de panneaux solaires thermiques, de dispositifs d'économie d'eau, ... Il s'agirait d'un moyen de sensibiliser la clientèle aux enjeux de transition écologique face au changement climatique.*

- *La surface agricole consommée dans ce dossier est limitée mais l'emplacement et la nature du projet contribue à une perte de vocation agricole sur une zone plus large, celle du hameau et ses abords.*
- CAUE : *une erreur s'est glissée dans le sens de lecture du profil altimétrique.*
- DDT : *dans son avis, elle indique que les rejets engendrés par le projet devront être gérés de manière optimale étant donné que le projet reste proche d'un environnement protégé et sensible (zone N2000 et ZNIEFF de type 2).*
- UDAP : *l'aspect architectural sera déterminé au moment du permis de construire ou en amont. Les éléments figurant dans la notice de la révision sont donnés uniquement à titre indicatif pour la bonne compréhension des enjeux. De ce point de vue, le contexte paysager est particulièrement bien documenté dans le document établi.*

Madame Savignac indique que le projet est porté par les enfants des propriétaires du gîte, qui sont entrepreneurs sur la commune (entreprise de maçonnerie). Il s'agit d'un projet sérieux, où les questions restant en suspens seront traitées au niveau du permis de construire. Il s'agit d'une offre touristique qui est peu développée sur le territoire, il y aurait donc une demande.

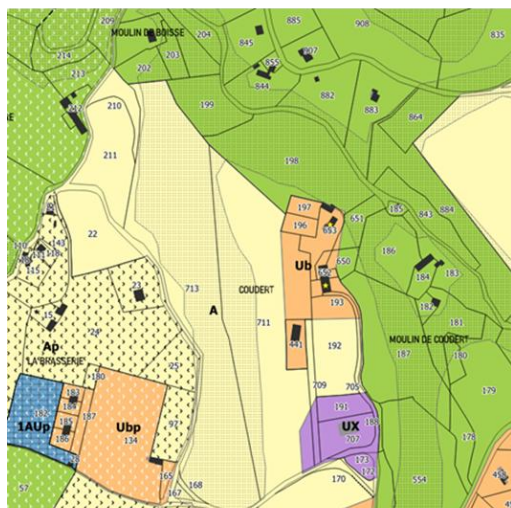
Le bureau d'études indique que des règles au sein du règlement de la zone 1AUI et A imposent le maintien de la perméabilité des sols dans les aménagements des espaces extérieurs (stationnement et espace non bâti).

2. L'évolution du PLU envisagée

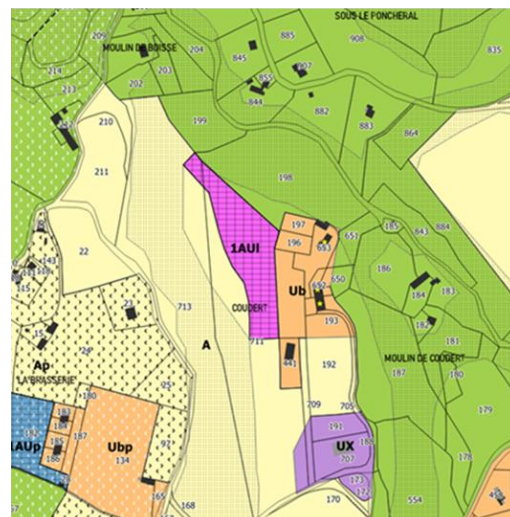
La révision allégée engendre une évolution du règlement graphique avec la création d'une zone 1AUI de 8 100 m² en lieu et place d'une zone agricole. Un règlement est créé.

Elle est accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vient encadrer l'implantation de toutes les constructions et des aménagements annexes.

Extrait AVANT révision



Extrait APRES révision



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.

Remarques des PPA :

- PNRML :

- Le fait de ne pas intégrer la zone dédiée à l'aire de stationnement dans la zone 1AUI interroge. Elle est également éloignée des écolodges. Cette aire de stationnement pourra être contenue dans le secteur ouvert à l'urbanisation tout en restant discret et intégré.
- La réduction de la protection de la zone humide appelle à la vigilance même si elle semble effectivement moins importante que dans la réalité. La délimitation initiale tenait compte de la fonction de continuité écologique de la zone humide, identifiée par l'EPTB Dordogne et repris dans l'atlas des continuités écologiques du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Les aménagements

En l'absence de remarques formulées dans les quinze jours suivants la réception du document, le compte rendu de réunion est réputé accepté.

projetés et les travaux prévus pour la création de l'aire de stationnement ne devront pas impacter le fonctionnement de ce milieu sensible.

- *DDT : Il conviendra de préserver la zone humide, ayant servi de support à la création du plan d'eau artificiel, au titre de l'article L.211-1 du code de l'environnement, même si sa surface semblerait moins étendue que celle identifiée dans le PLU et de maintenir la continuité hydraulique.*

Le bureau d'études indique que l'aire de stationnement sera de superficie réduite et n'a pas forcément l'obligation d'être intégrée à la zone 1AUI. La zone 1AUI a été limitée en superficie afin d'avoir un impact minimal sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation sur Treignac.

Concernant la zone humide, la réduction de la protection permet de coller au mieux à la réalité de cet espace sensible. Elle est tout de même maintenue afin de bien encadrer l'implantation du projet.

3. Avis PPA

En amont de l'arrêt du projet de révision en conseil communautaire :

Avis favorable de la CDNPS relatif à la dérogation à la préservation de la bande des 300 mètres des rives naturelles des plans d'eau de moins de 1 000 hectares

Suite à l'arrêt du projet de révision en conseil communautaire :

Avis favorable de l'Agence Régionale de Santé, de l'UDAP et de la Chambre d'Agriculture

Avis favorable de la CDPENAF sur la demande de dérogation à l'article L.142-4 du CU (principe d'urbanisation limitée)

Avis favorable avec remarque de la DDT (préserver la zone humide et gérer de manière optimale les rejets engendrés par le projet qui reste proche d'un environnement protégé et sensible).

Aucune remarque de la part du Conseil Départemental et de l'INAO.

Absence d'avis de la MRAe

Les PPA présentes à la réunion émettent un avis favorable avec les réserves indiquées précédemment. Le PNR attire l'attention du pétitionnaire sur la possibilité de solliciter l'équipe du PNRML pour des conseils d'intégration, d'éclairage, d'écotourisme ou d'installation d'équipement d'économies d'eau.

A Malemort, le 22/09/2025

Maxime DUBOIS