

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT- AULAYE-PUYMANGOU (24)

Modification n°3

**Modification simplifiée
n°3 du PLU de la
commune de SAINT-
AULAYE-PUYMANGOU**

Délibération de prescription
de la commune :
14 septembre 2021

Mise à disposition du public :
**Du 17 juin 2024 au 17 juillet
2024**

Délibération d'approbation
du dossier :
29 octobre 2024

Exposé des motifs

Présentation de la modification simplifiée

Analyse vis-à-vis du PADD

Avis des personnes publiques associées

Pièces administratives

Vu pour approbation, le

Le Maire,

Octobre 2024



CAIRN
TERRITOIRES

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Octobre 2024

SOMMAIRE

1	<i>Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée</i>	3
2	<i>Exposé des motifs de la modification simplifiée</i>	5
3	<i>Le projet de modification simplifiée</i>	12
3.1	Les intentions de la commune dans le cadre de cette modification simplifiée.....	12
3.2	La prise en compte environnementale.....	12
3.3	La prise en compte des risques naturels	13
3.4	La mise à jour des éléments du règlement écrit	15
4	<i>Analyse de la modification simplifiée vis-à-vis des orientations du PADD</i>	17
5	<i>Avis des personnes publiques associées</i>	19
6	<i>Pièces administratives</i>	27
7	<i>Conclusions Générales</i>	33

1 Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Saint-Aulaye-Puymangou est menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants, et L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme et suite à l'arrêté municipal du 3 novembre 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU (voir annexe 1 de ce dossier).

La procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsque :

- Il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- Il n'est pas prévu 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.

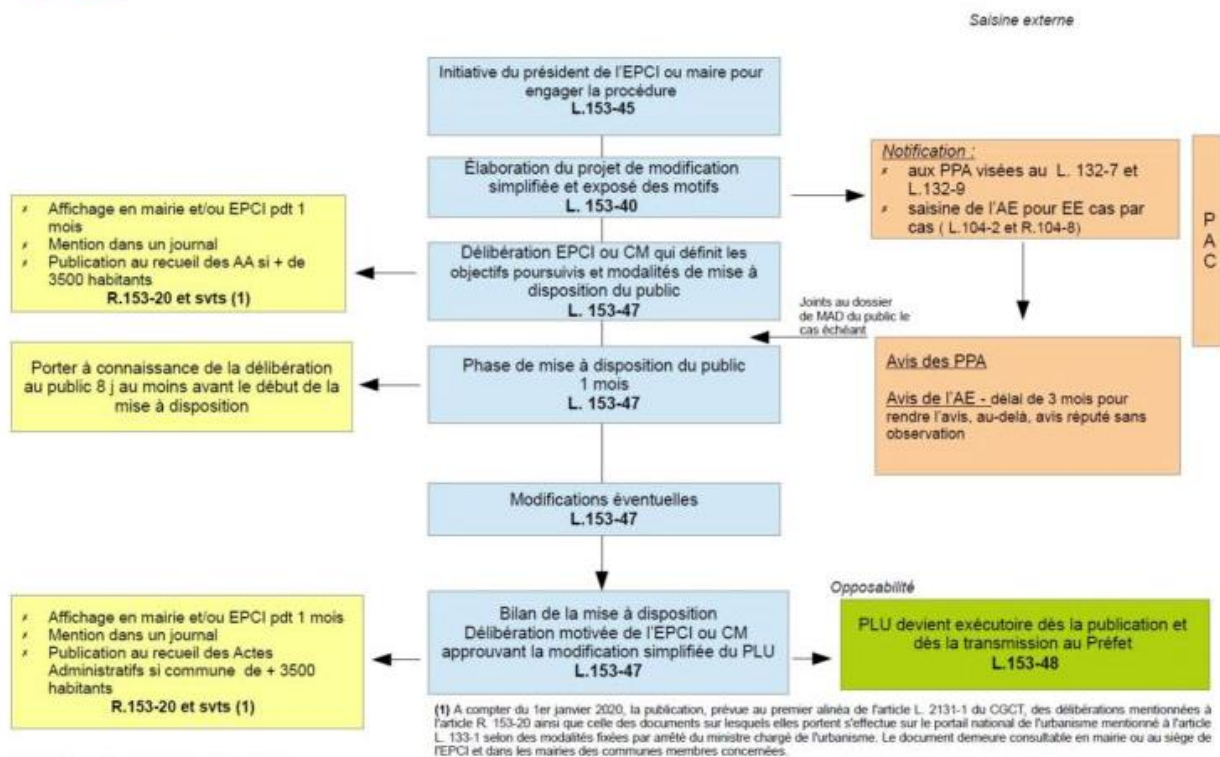
Dans le cas du PLU de Saint-Aulaye, la modification simplifiée a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 14 septembre 2021. Le présent dossier est constitué des éléments suivants :

- L'exposé des motifs ;
- Le projet de modification simplifiée présentant :
 - Un changement de destination d'un bâtiment situé en zone Np
- L'avis des personnes publiques associées (PPA).
- Les pièces administratives
- En annexe :
 - L'évaluation environnementale relative à la modification simplifiée de PLU

La modification simplifiée, peut être éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier ou des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, elle est approuvée par délibération du conseil communautaire.

La procédure de modification simplifiée type de PLU

PLU - La procédure de modification simplifiée : article L.153-40, article L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme



2 Exposé des motifs de la modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée n° 3 de la commune de Saint-Aulaye Puytangou vise à :

- Un changement de destination d'un bâtiment de caractère en restaurant, situé en zone Np en confluence de la Dronne et de la Rizonne, dans un secteur Natura 2000. Il est positionné sur les lieux d'un ancien moulin et à proximité immédiate de la centrale hydro-électrique communale en activité. Ce changement de destination a lieu en zone Np de l'actuel PLU, ce secteur correspond pour l'essentiel à la Vallée de la Dronne qui est classée en zone Natura 2000. Or ce secteur est soumis à une interdiction d'occupation ou d'utilisation des sols.
- Introduire des dispositions afin de pouvoir effectuer des changements de destination en zone Np.

Ces éléments de modification sont issus de l'exposé des motifs suivants :

Les motifs initiaux amenés par la collectivité maître d'ouvrage et précisant l'intérêt général du projet :

Le projet vise à ouvrir un bâtiment de caractère, plus précisément un ancien moulin, pour une activité de restauration. Ce projet change la destination et l'usage du bâtiment, l'objet de la modification simplifiée du PLU est donc d'identifier ce changement de destination en zone Np afin de permettre l'exploitation du bâtiment. Pour accompagner cette modification simplifiée, une évaluation environnement a été effectuée afin d'appréhender et de gérer d'éventuels impacts sur les enjeux identifiés (environnement, risques, patrimoine).

L'analyse du PLU en vigueur indique que le site est en zone Np à vocation naturelle, classée Natura 2000. Le règlement de la zone indique qu'en zone Np toute occupation ou utilisation du sol est interdite. Mais il y a, pour les bâtiments existants, une autorisation d'extensions, d'annexes et de changements de destination des bâtiments existants qui est possible en zone d'aléa faible, et une autorisation seulement pour les extensions de 15m² maximum possible en zone d'aléa forts. Tout cela ne doit pas aggraver le risque inondation.

L'analyse du statut de la bâtisse indique qu'à ce jour, c'est une maison d'habitation dotée de 7 chambres. Il n'y aura pas d'augmentation du nombre de personnes à demeure et simplement l'ouverture pour une salle d'une trentaine de couverts (à préciser). De plus, le bâtiment est connecté au service d'assainissement collectif, ce qui ne nécessite pas de travaux de mise en conformité.

L'analyse de la note de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI) indique qu'une

telle démarche est autorisable, en évitant l'augmentation de la vulnérabilité et sans aggraver le risque. Le temps de propagation de crue étant de 30 heures sur ce secteur d'après la documentation existante.

Le bâtiment ne sera pas changé dans son aspect extérieur, et l'emprise au sol n'est pas modifiée. L'enjeu est de pouvoir changer la destination et d'accueillir du public dans le restaurant.

La modification simplifiée du PLU prend en compte :

- Le SRADDET ;
- Le SDAGE Adour-Garonne ;
- Le SCoT du Périgord Vert en cours de réalisation (DOO en phase de validation par le Syndicat du SCoT).

Avec lesquels cette modification est compatible avec les règles qui lui sont applicables.

Sur la base de ces éléments, le Cabinet SIRE Conseil a fait des observations sur le terrain en février 2023 pour évaluer l'impact du projet sur l'environnement, qu'il a concentré dans un rapport afin de produire une Évaluation Environnementale en avril 2023.



Le site du Moulin © SIRE Conseil

Le site du projet est un moulin historique de la commune particulièrement ancien puisque les premières traces de bâtis datent du Ve siècle.

2

Saint-Aulaye

Puy-mangou

Quartier du port et du moulin

Nous voici maintenant près de la Rizonne et de la Dronne. C'est ici que se situent les premières constructions de Saint-Aulaye (période gallo-romaine ou mérovingienne, autour du V^{ème} siècle).

Les rivières sont très tôt équipées en pêcheries qui alimentent la population en anguilles, truites, saumons,...

Puis les premiers moulins font leur apparition : ils produisent de la farine et de l'huile de noix. Du Moyen-Age au XVIII^{ème} siècle, les seigneurs de Saint-Aulaye ont la main mise sur les richesses produites ici : l'énergie hydraulique des moulins, les pêcheries, les prairies alluviales, les joncs pour la vannerie, puis les filatures de draps en chambre, cultivées sur les hauteurs de Saint-Aulaye (quartier actuel des Cheminiers) ; plus tard une scierie et des tanneries s'y installent.

En 1895, la famille Courcelles-Ducognand équipe son moulin (ex-moulin des frères Charrier) d'une turbine. Il produit de l'électricité et alimente l'usine de briques réfractaires (aujourd'hui l'usine Céramique) et une partie du village.

En 2003, la municipalité achète le moulin et l'électricité est rendue à EDF.



▲ Plan de 1806 - 1806



Le pont sur la Rizonne portait une croix au centre du passage qui a disparu à la fin du XX^{ème} siècle. C'est un pont médiéval qui pourrait dater du 14^{ème} siècle.

Port and mill area

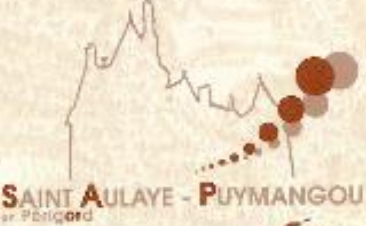
Here we are now near the Rizonne and the Dronne. This is where the first St Aulaye settlements were established (Roman or Merovingian, around the fifth century).

The rivers soon acquired fisheries which provided the population with eel, trout and salmon. Then the first mills made their appearance; they produced flour and walnut oil.

From the middle ages to the 18th century the lords of St Aulaye controlled all the wealth produced here: hydraulic energy from the mills, fisheries, the neighbouring fields, timber for basket weaving then hemp-spinning for cloth (the hemp was grown above St Aulaye in what is now Les Cheminiers); later came a saw-mill and tanneries.

In 1895 the Courcelles-Ducognand family equipped their mill (previously owned by the Charrier brothers) with a turbine which produced electricity. It powered the brick factory (now Céramique) and part of the town. In 2003 the town bought the mill and it now sells electricity to EDF.

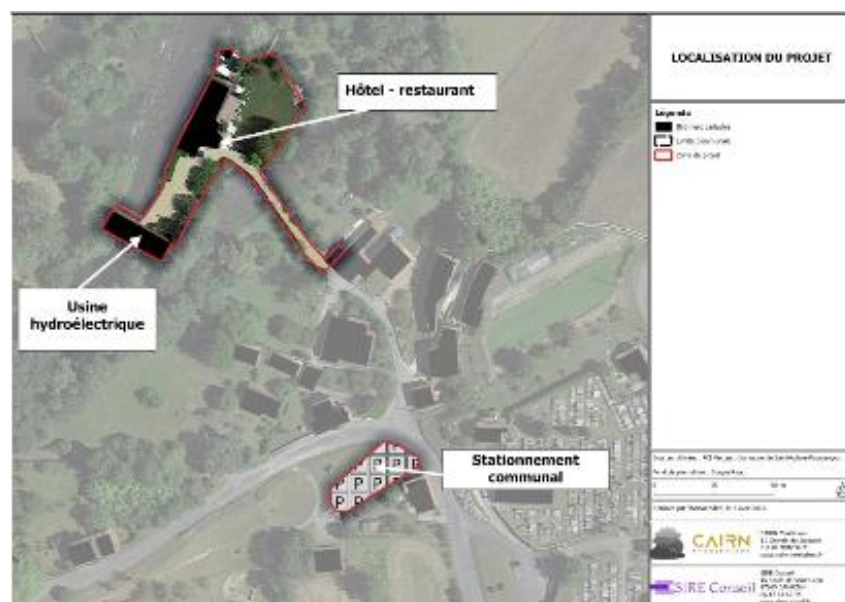
The bridge over the Rizonne once had a cross in the middle of the passage (its disappearance at the end of the 20th century). This is a medieval bridge which could date from the 14th century.

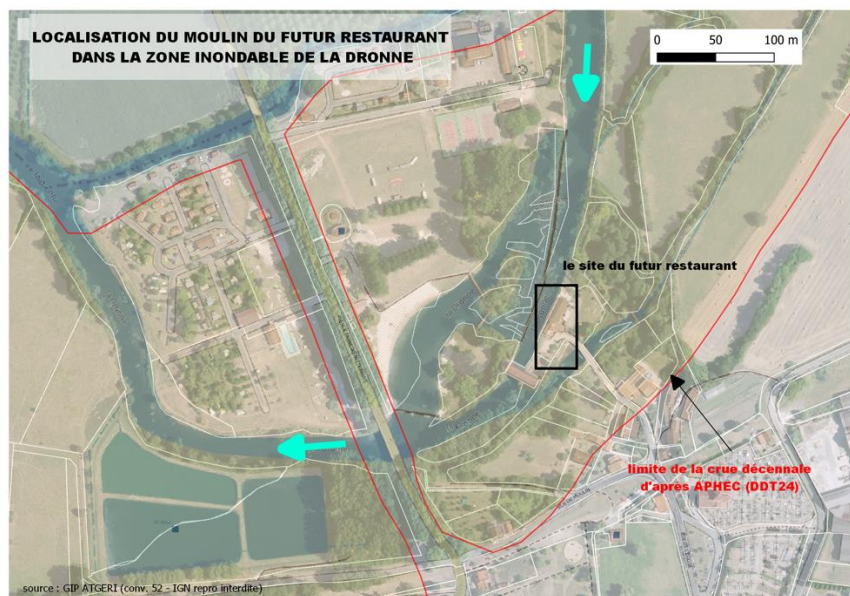


Extrait d'une plaquette patrimoniale – Commune de Saint-Aulaye-Puy-mangou

Les premiers moulins font leur apparition sur cette confluence Rizonne-Dronne. Le moulin actuel exploité commercialement depuis 1895 (farine et électricité) a été racheté par la commune en 2003. Le bâtiment objet du projet correspond à la partie résidentielle du moulin, l'usine hydroélectrique se trouvant 25m au sud.

Le site du projet se trouve en rive gauche de la Dronne, en zone inondable. Lors de la crue de 2021, la bâtisse n'a pas subi de dégâts des eaux, de plus, la partie accueillant le public se situe hors d'eaux selon les relevés des périodes de crues sur 50 ans. Il ressort de cette évaluation que ce projet n'a donc pas de risque d'accentuer directement ou indirectement l'exposition des populations au risque inondation. Il n'entraînera pas non plus de consommation des espaces naturels ou agricoles, et n'aura pas d'incidence néfaste sur les milieux naturels, le stationnement des véhicules se situant à plusieurs mètres du bâtiment, en dehors de la zone inondable, sans aménagement extérieur supplémentaire.





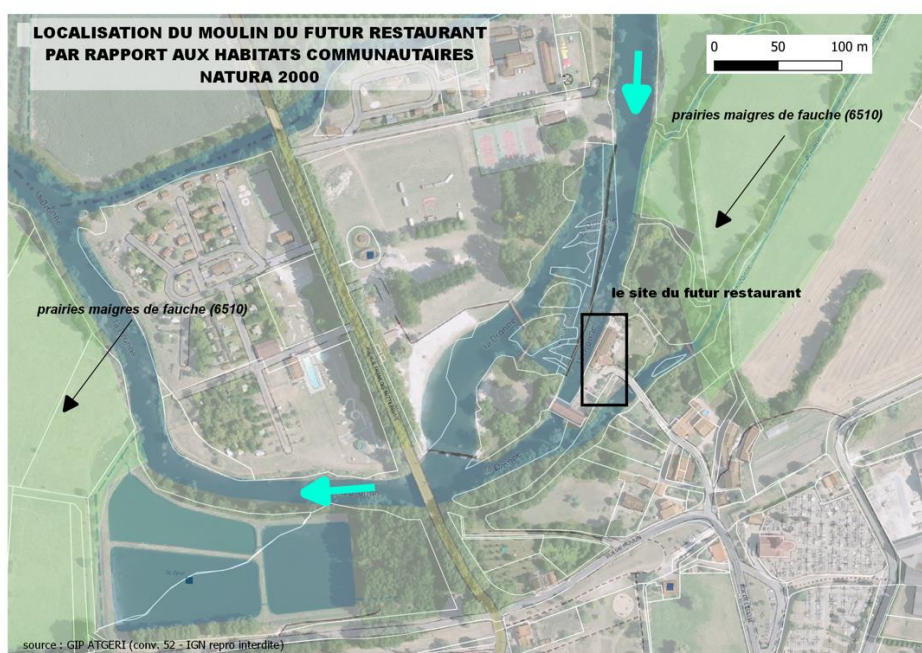
Stationnement communal © SIRE Conseil

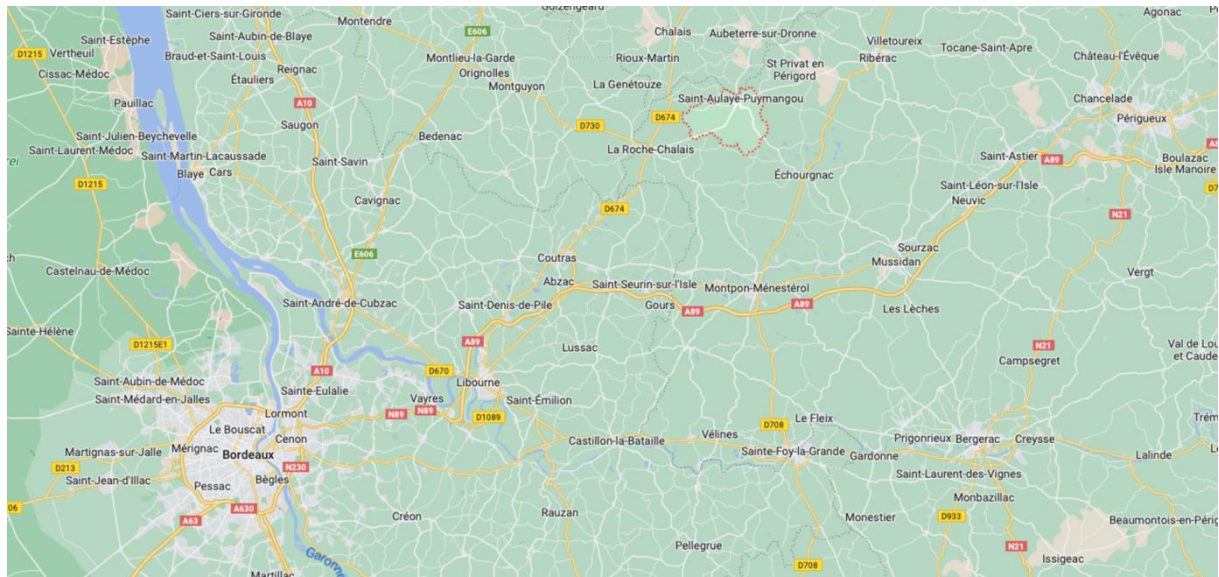


Chemin d'accès au moulin © SIRE Conseil

Les réseaux d'assainissement ont les capacités de gérer les rejets entraînés par la future activité. Aussi le site n'est pas exposé à d'autres risques naturels. Bien que la zone du projet ne présente pas d'incidence sur la topographie du lieu, ni sur les paysages, ou encore les continuités écologiques, il faudra veiller à préserver les arbres présents sur la parcelle, ainsi que le nid d'hirondelles de fenêtre présent sur la façade Nord-Ouest de la bâtisse. Cet oiseau étant une espèce protégée, il y a une obligation réglementaire à protéger ce nid qui s'impose au projet.

De surcroît, ce changement de destination va mettre en valeur le patrimoine bâti en améliorant le site, améliorations qui n'ont pas d'incidences néfastes prévisibles sur les habitats naturels et les espèces qui justifient la désignation de ce secteur en zone Natura 2000.





La commune de Saint-Aulaye-Puymangou se situe entre le Périgord, l'Angoumois, la Saintonge et le Bordelais, dans le département de la Dordogne. Saint-Aulaye est limitrophe du département de la Charente et dépend de l'arrondissement de Périgueux, c'est en 2016 que les communes de Saint-Aulaye et Puymangou ont fusionné. Aujourd'hui elle s'étend sur 34,17 km². C'est une commune rurale composée de deux bourgs, de hameaux ainsi que de lieux-dits mais aussi d'une forêt et de trois cours d'eau : la Dronne, la Rizonne et le Ribouloir. C'est une commune avec un patrimoine historique fort, puisque les premières constructions ont été faites en bords de Dronne (site actuel du Moulin). Puis un prieuré et l'église romane actuelle ont été érigés au XIe et XIIe siècles sur la butte qui domine la rivière. Ensuite le château a été construit en surplomb avec la bastide fondée en 1288 par le seigneur Brémond.



Château de Saint-Aulaye © Dordogne Périgord Tourisme

Puis des remparts ont été édifiés au XVe siècle. La commune est ainsi labellisée « Petite Cité de Caractère, Petite Ville de Demain, Villes et Villages fleuris avec deux fleurs, et Agenda 2030, « Notre village, Terre d'avenir ». Elle compte aussi un patrimoine vernaculaire intéressant avec des maisons de vignes, des puits, un lavoir, un pont médiéval qui conduit au moulin concerné, des maisons de caractère, le Musée du Cognac, le Musée du Pastel et la Foire de la Latière classée au patrimoine immatériel de la France par l'UNESCO. Le patrimoine naturel sur la commune est important puisque la Vallée de la Dronne et le Sud du territoire sont classées comme Zone Naturelle d'Intérêt écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II ainsi que par le réseau Natura 2000 pour les vallées de la Double.

3 Le projet de modification simplifiée

3.1 Les intentions de la commune dans le cadre de cette modification simplifiée

L'objectif de la modification simplifiée est une mise à jour du PLU, sur des aspects qui ne remette pas en cause le PADD et ne modifie pas les zones constructibles du PLU.

L'intention communale est bien de faire un changement mineur, celui de pouvoir rendre éligible au changement de destination le seul îlot bâti existant sur le secteur Np, à la confluence de la Dronne et de la Rizonne, sur les lieux d'un ancien moulin et à proximité immédiate de la centrale hydro-électrique communal en activité.

3.2 La prise en compte environnementale.

L'ambition de la commune est de favoriser l'installation d'un restaurateur créant une nouvelle activité économique sur le territoire. Le but n'étant pas d'impacter négativement l'environnement ou bien d'augmenter la vulnérabilité de ce site et des personnes car le bâtiment est situé sur une île. Ce bâtiment est en premier lieu une habitation qui sera transformée en restaurant gastronomique, ne nécessitant pas de travaux ni d'aménagements extérieurs mais seulement des travaux à l'intérieur.

Cette activité économique n'impactera pas la faune et la flore alentour. Par ailleurs bien que située en zone inondable, le bâtiment ne gêne pas l'écoulement des crues et n'est pas impacté par les inondations depuis la surélévation de ce dernier.

3.3 La prise en compte des risques naturels

En raison de sa localisation en bord de Dronne, l'établissement se situe en zone inondable. Il n'y a pas de PPRI en vigueur mais l'information sur les crues et les inondations est connue à travers de l'atlas des zones inondables et du PAPI Dordogne. La DDT 24 et le SRB Dronne ont communiqué une information technique relative à la cartographie de la dynamique des crues.



Syndicat de Rivières du Bassin
de la Dronne

Note relative au transfert de crues de la Dronne dans le secteur du moulin de Saint-Aulaye commune de St-Aulaye-Puymangou

La présente note a pour objet de caractériser le fonctionnement de la Dronne en situation de crues remarquables et le comportement de la rivière dans le secteur du moulin de St-Aulaye.

Le Plan d'Actions et de Prévention des Inondations de la Dordogne caractérise et précise le délai de transfert de la crue de la Dronne en amont du site du moulin de St-Aulaye-Puymangou. Les indications fournies par le diagnostic du PAPI de la Dordogne (première version 2006, version 2015) précisent que « les temps de transfert sont longs et les vitesses de propagations faibles ». Les valeurs de transfert sont de l'ordre d'une trentaine d'heures entre la genèse de l'onde de crue dans la partie amont (station de St-Pardoux, St-Jean-de-Côle) et la partie aval du bassin (station de Bonnes).

Le retour d'expérience des deux crues récentes de cette fin d'année 2023 permet d'apporter un éclairage complémentaire. Il s'agit dans les deux cas de deux événements notables survenus en régime saturé en lien avec le contexte pluviométrique des semaines précédentes également remarquables.

Les données de la banque hydroportail relèvent en premières indications que le premier événement survenu début novembre présenterait un débit de pointe estimée à 145 m³/s à Bonnes (P831 2520). Le second, la crue de début décembre, présenterait un débit de pointe estimé à 280 m³/s. Il semble que sur le bassin de la Dronne le second événement présente une période de retour comprise entre 20 et 50 ans.

Dans les deux cas, il s'agit d'événements qui mobilisent largement le lit majeur dans le secteur du moulin. Pour ces deux événements, les délais de transfert de l'onde de crue sont d'une quarantaine d'heures (cf. tableau ci-après établi à partir des données du site hydroportail.fr). Les observations réalisées par le SRB Dronne lors de ces événements ont montré que les parties basses qui environnent le bâtiment principal (cours basses, accès) commencent à être légèrement inondables à partir de 180-200 m³/s à Bonnes (fin de matinée du 12 décembre). Signalons que les planchers du bâtiment du restaurant n'ont pas été inondés lors de cette crue remarquable.

Les délais de transfert de crue sont par conséquent compatibles avec la mise en œuvre de mesures organisationnelles permettant de réduire significativement les risques pour les biens à hauteur du site du moulin. En ce qui concerne l'accueil du public, en lien avec les situations de vigilance crues, il s'agit d'écarter les risques par une fermeture anticipée d'un site recevant du public.

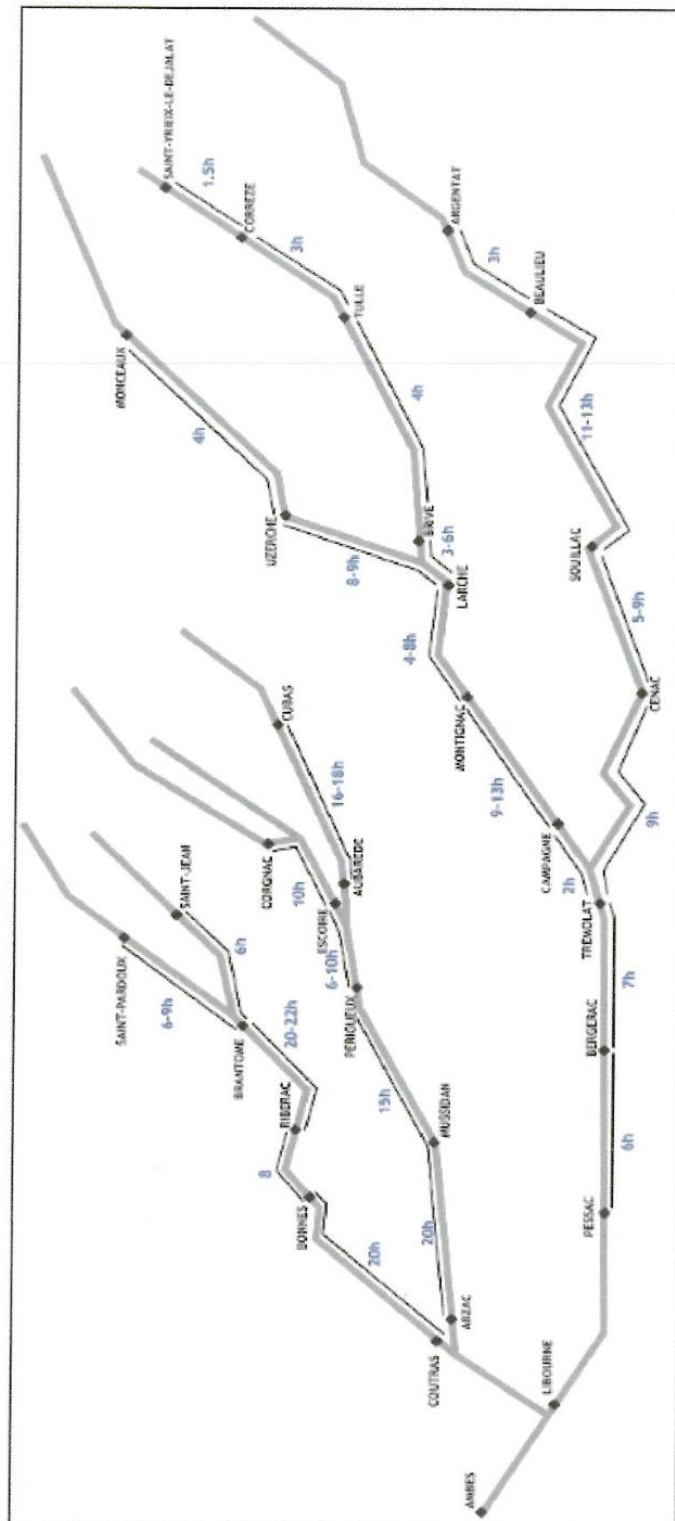
Événement	débit de pointe estimée à Bonnes	délais de propagation du pic de crue entre St-Pardoux-la-rivière (24) et Bonnes (16)
indications PAPI	-	34 à 39 heures
crue de la 1 ^{ère} quinzaine de novembre 2023	145 m ³ /s	47 heures
crue de la première quinzaine de décembre 2023	280 m ³ /s	44 heures

621/12/23

Le technicien de rivières référent du SRB Dronne
Karim ALAOU

PAPI du bassin de la Dordogne – Etat des lieux

Temps de transfert caractéristique du bassin



08/03/2024 12:07

temps transfert crue dronne PAPI dordogne 1.JPG

➤ Bassin de la Dronne :

Bassin	Station amont	Station aval	Temps de transfert (heure)		
			Crue de Janvier 1904	Crue de 1995	Donnée Crudot
DRONNE	SAINT-PARDOUX-LA-RIVIERE	BRANTOME	5.0	9	6
	SAINT-JEAN	BRANTOME	/		6
	BRANTOME	RIBERAC	22.2	18-20	20
	RIBERAC	AUBETERRE	/		10
	RIBERAC	BONNES	7.5	10	/
	RIBERAC	COUTRAS	28.1		30
	AUBETERRE	COUTRAS	/		20
	BONNES	COUTRAS	20.3	25	/

Le bassin de la Dronne est très similaire dans sa dynamique de crue au bassin de l'Isle. Les temps de transfert sont longs et les vitesses de propagation faibles (de 1,1 à 0,7 m/s d'amont en aval).

L'ensemble des temps de propagation moyens sont regroupés dans le schéma de bassin suivant et permettent d'avoir un point de vue synthétique sur le transfert de l'onde de crue même si, on l'a vu, celui-ci présente une grande variabilité.

Par mesure de sécurité, ce dernier sera systématiquement fermé dès lors que la Préfecture déclenchera une alerte vigilance crue.

Les différentes pièces du document d'urbanisme prennent en compte les informations émises par les différents organismes, seules références disponibles à ce stade. Le projet améliore la prévention du risque au sein du bâtiment : mise en hauteur du réseau électriques, signalétique et plan d'évacuation mis à disposition.

3.4 La mise à jour des éléments du règlement écrit

Le premier travail souhaité par la commune consiste à revoir la réglementation et adapter les règles pour ce qui est des changements de destination, des annexes et extensions des constructions existantes en zone Np.

La prise en compte des informations et des enjeux identifiés pendant la modification simplifiée (risques, environnement, patrimoine) a été effectué de façon précise sur plusieurs articles du règlement écrit.

Le règlement écrit modifié propose l'intégration de cette demande sur plusieurs articles pour les zones Np, en respectant les conditions de l'article L 151-12 du CU. Quelques extraits du règlement ci-dessous illustrent cela.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières répertoriées à l'article N2.

En secteur Np, toute nouvelle construction est interdite.

De plus, pour les terrains concernés par la trame inondable de la Dronne sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En dehors du secteur inondable de la Dronne, pour les constructions neuves, annexes, extensions **ainsi que les changements de destinations sans impact environnemental**, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

a) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

Pour les constructions et installations existantes :

- **Les changements de destinations sans impact environnemental**,
- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes sous réserve que l'extension des locaux créés soit destinée à l'accueil de personnes à faible mobilité ou des enfants et qu'ils ne remplissent pas un rôle important au moment des crises,
- L'extension des aires de jeux et de sport, sous réserve que leurs équipements ne perturbent pas l'écoulement des eaux et n'aient pas d'effets aggravants sur l'aléa d'inondation et que les aménagements au sol soient conçus pour résister aux effets de la crue,
- Les travaux d'entretien et de gestion courants sous réserve de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux,
- La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de la construction initiales, de tout ou partie d'édifice détruit ou démoli autre que par inondation et à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau...),
- Les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau,
- En **secteur NL** : la modernisation des terrains de camping sous condition de ne pas en augmenter la capacité.

→ En zone d'aléa moyen et faible :

Pour les constructions et installations existantes :

- Les extensions, changements de destination et la réalisation d'annexes aux bâtiments existants,
- **Les changements de destinations sans impact environnemental,**
- La réhabilitation des équipements publics existants et leur extension dès lors les locaux existants n'accueillent pas de personnes à faible mobilité ou des enfants et qu'ils ne remplissent pas un rôle important au moment des crises,
- L'extension des aires de jeux et de sport, sous réserve que leurs équipements ne perturbent pas l'écoulement des eaux et n'aient pas d'effets aggravants sur l'aléa d'inondation et que les aménagements au sol soient conçus pour résister aux effets de la crue,
- Les travaux d'entretien et de gestion courants sous réserve de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux,
- La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de la construction initiales, de tout ou partie d'édifice détruit ou démoli autre que par inondation et à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau...),
- Les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En zone Np, le stationnement y est interdit excepté pour les propriétaires et les personnes à mobilité réduite.

4 Analyse de la modification simplifiée vis-à-vis des orientations du PADD

Le PADD de Saint-Aulaye propose un projet qui se caractérise par une politique qui veut rendre attractive la commune pour les touristes et les habitants, en dynamisant l'économie locale, mais aussi en préservant son patrimoine bâti et naturel. En cela il répond aux objectifs de développement durable de l'époque (2010-2012 après les lois Grenelles 1 et 2). Il reste donc à ce jour relativement pertinent, notamment sur l'économie des surfaces et la préservation de l'environnement.

Orientation n°1 : Donner l'occasion et l'envie de venir et d'habiter à Saint-Aulaye

- Favoriser la progression de la construction connue depuis les cinq dernières années en poursuivant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

- Qualifier le bourg de Saint-Aulaye ;
- Reconnaître les hameaux proches du ventre bourg en tant que quartiers ;
- Adapter l'urbanisation nouvelle à la capacité structurelle et financière de la commune ;
- Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous.

Les modifications mises en œuvre permettent de respecter l'orientation n°1 puisqu'il y a la requalification d'un bâtiment de caractère en restaurant. Ce dernier est connecté aux réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité, aussi. Il y a préservation de la qualité du bâti existant, mais aussi la facilité d'accès à ce bâtiment qui répondent à cette orientation.

Orientation n°2 : Dynamiser le tissu économique local

- Faciliter le développement des communications numériques ;
- Permettre un développement économique en lien avec la politique intercommunale ;
- Préserver l'économie agricole et sylvicole
- Développer le pôle touristique de Saint-Aulaye.

Les modifications mises en œuvre permettent de respecter l'orientation n°2. La création d'une activité économique telle que la restauration permet de dynamiser l'économie de la commune, et qui plus est, peut être attractif pour la commune au regard du tourisme, avec la venue de personnes de l'extérieur qui viendront visiter la commune et consommer sur place. Par ailleurs, l'accès au restaurant se fait à pieds, par voie douce, les véhicules motorisés étant garés avant le pont qui mène au bâtiment (excepté pour les personnes à mobilité réduite qui peuvent avoir accès aux stationnements proche du site).

Orientation n°3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal bâti et non bâti

- Préserver le paysage et le patrimoine de la commune qui en font sa diversité et sa richesse ;
- Intégrer les risques recensés sur le territoire communal ;
- Mettre en valeur le territoire communal dans un objectif de développement durable.

Les modifications mises en œuvre permettent de respecter l'orientation n°3 puisque comme dit précédemment, il y a la requalification d'un bâtiment de caractère en restaurant avec une préservation de la qualité du bâti existant. Par ailleurs, ce bâtiment est en zone inondable et il se situe dans un espace naturel à forte valeur puisque le secteur est classé zone Natura 2000. Le projet n'impacte pas le site car il n'y a pas de travaux extérieurs à faire ce qui ne détériore pas les milieux, de plus, le bâtiment étant surélevé et recevant du public qu'à des jours et horaires fixes.

5 Avis des personnes publiques associées



Direction Départementale des Territoires

Délégation territoriale vallée de l'Isle

Périgueux, le 20 septembre 2023

Affaire suivie par : Evelyne GIRARD
Tél : 05 53 45 56 14
Courriel : evelyne.girard@dordogne.gouv.fr

La Délégation territoriale vallée de l'Isle

à

Monsieur le maire
Hotel de Ville
24410 Saint Aulaye Puytangou

Objet : modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Saint Aulaye

Réfer : votre transmission du 26 juillet 2023

P.J. : avis DDT du 12 juillet 2022 sur l'avant projet relatif à cette modification

Vous avez transmis en date du 26 juillet 2023 à la direction départementale des territoires pour avis un projet de modification du PLU de Saint Aulaye.

Ce projet a pour objet d'identifier un ancien moulin réhabilité en maison d'habitation (cadastre AC24) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin d'être transformé en restaurant.

Ce bâtiment se situe en zone naturelle protégée (NP) du PLU qui est un secteur strictement inconstructible (cf PLU approuvé le 6 septembre 2013) et par ailleurs en zone d'aléa fort de l'atlas des zones inondables de la Dronne.

Aussi, afin de poursuivre votre projet, vous avez prévu de modifier le règlement de votre PLU en autorisant le changement de destination sans impact environnemental dans la zone inondable de la Drone.

Pour rappel en date du 12 juillet 2022 (cf pièce jointe) ce même projet concernant le changement d'identification d'un ancien moulin avait fait l'objet d'un avis défavorable de la Direction Départementale des Territoires en raison de l'exposition du site à un risque d'inondation connu. Ceci conformément aux préconisations de la doctrine de la Mission Inter Services de l'Eau, relatives à la prise en compte du risque inondation dans l'aménagement en Dordogne, qui interdisent tout changement de destination des constructions en zone d'aléa fort.

Adresse : Direction Départementale des Territoires
18 rue du 26ème RI – CS 74 000
24 024 Périgueux cedex
Tél : 05 53 45 56 00 – Fax : 05 53 45 56 50 – Mèl : ddt@dordogne.gouv.fr



Au vu de ces éléments, la délégation territoriale de la vallée de l'Isle ne peut que réitérer un avis défavorable à votre projet.

Enfin comme indiquée dans notre courrier du 12 juillet 2022, il vous appartient de saisir l'Autorité environnementale sur la nécessité d'effectuer ou non une évaluation environnementale.

Je vous rappelle aussi que les avis des personnes publiques associées ainsi que celui de l'Autorité Environnementale devront figurer dans le dossier mis à disposition du public. Par ailleurs la demande de permis de construire qui serait déposée en vue d'acter ce changement de destination devra recueillir l'avis conforme de la Commission Départementale pour la Nature et la Protection des Sites (CDNPS).

La délégation territoriale de la vallée de l'Isle reste à votre disposition pour toute question éventuelle.

Par intérim, pour le responsable de la délégation territoriale de la vallée de l'Isle, l'adjoint

Sebastien Lavigne





Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité
environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet
de modification simplifiée n°1 du plan local
d'urbanisme (PLU) de l'ancienne commune de Saint
Aulaye (Dordogne) porté par la commune de Saint
Aulaye-Puymangou**

n°MRAe 2023ANA107

Dossier PP-2023-14537

Porteur du Plan : Commune de Saint Aulaye-Puymangou

Date de saisine de l'autorité environnementale : 28 juillet 2023

Date de la consultation de l'agence régionale de santé : 12 septembre 2023

Préambule

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

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

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 20 octobre 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Raynald VALLEE.

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

I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de l'ancienne commune de Saint Aulaye, située dans le département de la Dordogne, en limite avec celui de la Charente, à environ 45 kilomètres à l'ouest de Périgueux.

Le PLU de l'ancienne commune de Saint Aulaye a été approuvé le 6 septembre 2013. Sa modification est portée par la commune de Saint Aulaye-Puymangou, 1 422 habitants en 2020 (INSEE) répartis sur un territoire de 4 600 hectares, compétente en urbanisme. Saint Aulaye-Puymangou est issue de la fusion des communes de Saint Aulaye et de Puymangou en 2016. Elle appartient à la communauté de communes du Pays de Saint Aulaye, qui regroupe six communes dont La Roche-Chalais (3 009 habitants en 2020). L'intercommunalité est membre du syndicat mixte du Périgord Vert, en charge de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCoT) à l'échelle de six communautés de communes. Ce document, engagé en décembre 2015, est en cours d'élaboration.

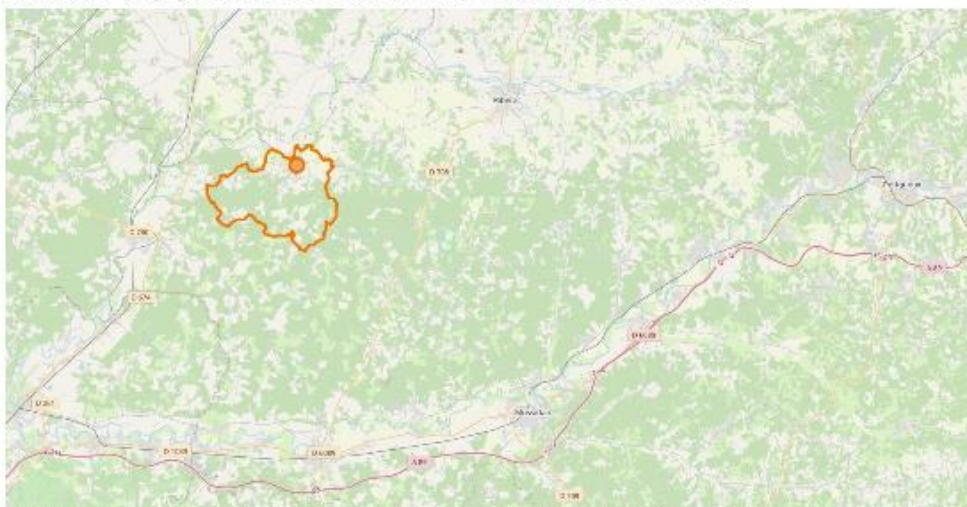


Figure 1: Localisation de la commune de Saint Aulaye-Puymangou (Source : OpenStreetMap)

Saint Aulaye-Puymangou est une commune rurale à l'interface entre Périgord, Angoumois, Saintonge et Bordelais. Le territoire, traversé par trois cours d'eau (Dronne, Rizonne et Ribouloir), dispose d'un patrimoine naturel important. Il comprend, pour partie, les sites Natura 2000 des Vallées de la Double et de la Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle, tous deux désignés au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore ». La vallée de la Dronne et la partie sud de la commune sont classées zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF). Saint Aulaye-Puymangou est également dotée d'un riche patrimoine historique, le site de projet de l'ancien moulin constituant le lieu d'implantation des premières constructions du territoire, en bord de Dronne.

Pour permettre le développement d'une activité d'hébergement et de restauration sur le site de l'ancien moulin de l'ex-commune de Saint Aulaye, la commune envisage la modification simplifiée de son PLU qui fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R 104-13 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du projet, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

II. Objet de la modification simplifiée du PLU

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet :

- de changer la destination des bâtiments d'un ancien moulin, actuellement habité, pour permettre l'accueil du public dans le cadre d'un projet de réhabilitation du bâtiment en restaurant gastronomique. Implanté à la confluence de la Dronne et de la Rizonne, au sein du site Natura 2000 de la vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle, le site est couvert dans le PLU en vigueur par un zonage naturel protégé Np. Les bâtiments de l'ancien moulin constituent le seul îlot bâti classé en zone Np dans le PLU en vigueur ;
- d'introduire de nouvelles dispositions au règlement de la zone naturelle N afin d'autoriser les changements de destination en zone Np.



Figure 2: Localisation du site de projet
(source : Évaluation environnementale, p.12)



Figure 3: Vue sur le Moulin et la centrale hydroélectrique communale (source : Évaluation environnementale, p.12)

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification simplifiée du PLU

Le dossier est composé d'une notice de présentation, d'un résumé non technique, d'un document d'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU et du nouveau règlement écrit de la zone naturelle N. Il ne comporte pas le règlement graphique du PLU qui doit être modifié pour identifier l'ancien moulin autorisé à changer de destination.

Le dossier fait état de l'implantation d'un restaurant gastronomique d'une trentaine de couverts. Il ne comporte pas de description précise du projet de réhabilitation envisagé. Les bâtiments susceptibles de changer de destination semblent être inclus dans le périmètre délimité en rouge sur la figure n°2 ci-dessus, ce qui inclurait la centrale hydroélectrique.

L'ancien moulin constitue d'ores et déjà une maison d'habitation de sept chambres ; le changement de destination porte ainsi sur le changement d'usage des bâtiments, pour autoriser l'accueil du public. Le dossier ne mentionne pas si cette habitation sera maintenue dans la perspective du développement d'une activité de restauration et d'hébergement.

La MRAe recommande de fournir les règlements écrit et graphique complets du PLU pour identifier avec précision sur quel(s) bâtiment(s) porte le changement de destination. Il convient de décrire en conséquence le projet global de réhabilitation envisagé.

1. Incidences sur la qualité des eaux

Le bâtiment de l'ancien moulin susceptible de changer de destination est raccordé au système d'assainissement collectif de la commune, dont la station d'épuration, d'une capacité nominale de 1 350 équivalents-habitants (EH), offre une capacité résiduelle de près de 500 EH, permettant de supporter le traitement des effluents supplémentaires induits par le projet selon le dossier. La station est conforme en équipement, en performance et ses rejets sont appropriés au milieu récepteur.

Le dossier affirme qu'aucune zone humide n'est présente dans la zone du projet, mais ne semble pas s'appuyer sur un relevé spécifique pour le justifier.

La MRAe recommande de caractériser sur la parcelle de l'ancien moulin la présence de zones humides en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement¹ afin de mettre en œuvre des mesures réglementaires éventuelles de protection.

La MRAe relève que le règlement écrit de la zone N expose les modalités de gestion des eaux pluviales, leur écoulement vers un exutoire prévu à cet effet devant être assuré. En l'absence de réseau de collecte, la réalisation des aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation des eaux pluviales est à la charge du pétitionnaire, sur son terrain.

Le dossier précise qu'aucun aménagement extérieur n'est envisagé sur le site, le stationnement des véhicules des futurs clients étant identifié sur un parking communal existant à une centaine de mètres. Seules les personnes à mobilité réduite auront accès aux stationnements existants sur la parcelle de l'ancien moulin. Pour autant, le dossier ne dimensionne pas les besoins en stationnement du projet de développement de l'activité de restauration et d'hébergement projetée. De plus, au titre du document d'urbanisme, le règlement de la zone N n'interdit pas en secteur Np la réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagements extérieurs.

La MRAe recommande de démontrer que le règlement du PLU garantisse l'absence d'incidences notables en raison des risques de pollution du cours d'eau aux hydrocarbures par le ruissellement des eaux pluviales des parkings.

2. Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Le changement de destination prévu dans le cadre de la modification simplifiée participe, selon le dossier, à la mise en valeur du patrimoine bâti en permettant la requalification d'un bâtiment de caractère. Les photos communiquées dans le dossier suggèrent pourtant que des travaux de restauration du bâti ont déjà été effectués dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien moulin en habitation.

Cette bâtisse se situe au sein d'un jardin d'ornement dont les arbres sont à préserver selon le dossier. Pourtant, ces arbres ne font pas l'objet de protection réglementaire dans la modification simplifiée du PLU.

La MRAe recommande d'intégrer dans la modification simplifiée du PLU des mesures réglementaires garantissant la préservation des arbres d'intérêt du site, à identifier sous forme d'espaces boisés classés (EBC - article L.113-1 du Code de l'urbanisme) ou à protéger pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'urbanisme).

3. Prise en compte des sensibilités écologiques

¹ Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

Le site de projet se situe au sein de la trame verte et bleue qui accompagne la Dronne et la Rizonne, ainsi que dans le périmètre du site Natura 2000 Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle, dont la désignation est motivée par la présence d'habitats naturels et d'espèces liés aux cours d'eau². L'intérêt du site repose sur la richesse des boisements rivulaires, ses zones bocagères, ses prairies inondables et sur la variété des faciès du cours d'eau, qui présente un nombre élevé de frayères potentielles. Le site de l'ancien moulin se situe à proximité immédiate d'un habitat d'intérêt communautaire (HIC 6510 - Prairies de fauche de basse altitude).

Malgré une sensibilité écologique significative, la MRAe relève que le dossier ne comporte aucun inventaire faune - flore qui serait nécessaire pour apprécier les enjeux de biodiversité du site. Seul un nid d'hirondelle est localisé au niveau d'une des fenêtres en façade du bâtiment. Le projet prévoit le maintien de ce nid, un indicateur de suivi de la nidification de l'hirondelle étant intégré dans le cadre de l'évolution du document d'urbanisme.

La MRAe recommande de mener des inventaires, proportionnés aux enjeux, sur le site impacté par le changement de destination.

Le dossier considère que le projet de réhabilitation en restaurant ne nécessite pas de travaux d'extension ou de réfection de combles, qui auraient pu être impactants pour les espèces inféodées au site Natura 2000. Il souligne également l'absence d'imperméabilisation des espaces extérieurs, compte tenu que le stationnement des visiteurs est prévu sur un parking communal situé à une centaine de mètres au sud du projet, en dehors du site Natura 2000.

Or, le règlement de la zone naturelle N autorise au sein du secteur Np les annexes et les extensions de bâtiments existants sur le site concerné par le changement de destination.

Afin de garantir l'absence d'incidences du changement de destination sur la faune et la flore, la MRAe recommande d'interdire toute extension et réalisation d'annexes aux bâtiments existants, et toute aire de stationnement au sein du secteur Np.

Le dossier affirme enfin que le projet ne prévoit pas de systèmes d'éclairage susceptibles d'impacter négativement la faune nocturne ou la flore.

La MRAe considère que l'absence d'incidences du changement de destination en matière de pollution lumineuse n'est pas démontrée, le dossier ne tenant pas compte de la fréquentation nocturne du restaurant, de l'éclairage nécessaire autour de l'établissement ainsi que sur le chemin menant au parking communal.

Elle recommande de compléter l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000, en analysant notamment les impacts potentiels du changement de destination en termes de dérangement de la faune.

4. Prise en compte du risque inondation

Le site de projet est localisé en zone de crue dans l'atlas des zones inondables de la Dordogne. Le dossier estime que le projet n'est pas susceptible d'accentuer, directement ou indirectement, l'exposition des populations au risque inondation, au motif que le bâtiment de l'ancien moulin n'a pas été impacté par la crue de 2021, et que la partie destinée à accueillir le public se situe hors d'eaux selon les relevés des périodes de crues sur 50 ans. Il ne propose cependant pas la cartographie de l'atlas des zones inondables permettant d'apprécier le niveau d'aléa sur le site.

De plus, comme déjà évoqué, le règlement de la zone naturelle N, secteur Np en vigueur, autorise les annexes et les extensions sur le site concerné par le changement de destination.

² Les principales espèces citées sont la Loutre, le Vison d'Europe, un grand nombre d'espèces de poissons (Bouvière, Toxostome, Lamproie de Planer, Lamproie fluviatile, Lamproie marine, Grande alose, Alose feinte, Saumon atlantique), d'insectes (plusieurs espèces de libellules, Grand capricorne, Lucane cerf-volant), la Cistude d'Europe, l'Écrevisse à pattes blanches ou encore l'Anguille des Estuaires.

En autorisant l'accueil du public dans le cadre du développement d'une activité de restauration et d'hébergement, la MRAe considère que le changement de destination augmente l'exposition des populations et les biens au risque inondation sur le site de l'ancien moulin. Le niveau de prise en compte du risque d'inondation dans le projet de modification simplifiée du PLU présenté est insuffisant.

La MRAe recommande de poursuivre l'évaluation environnementale étant donné que l'absence d'incidences notables liées au risque inondation de la modification simplifiée du PLU ne paraît pas démontrée.

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

Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de l'ancienne commune de Saint Aulaye a pour objet d'autoriser le changement de destination d'un ancien moulin, actuellement habité, pour permettre le développement d'une activité de restauration et d'hébergement. La zone du projet se situe en bordure de la Dronne à la confluence avec la Rizonne, en secteur naturel protégé Np couvrant le site Natura 2000 de la vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle. Elle est localisée en zone de crue dans l'atlas des zones inondables de la Dordogne.

Les mesures de réduction des impacts du projet envisagées devraient trouver une traduction réglementaire dans le cadre de la modification simplifiée du PLU, en interdisant notamment, au sein du secteur Np, les possibilités d'extension, de réalisation d'annexes aux bâtiments existants, et toute aire de stationnement.

Les évolutions apportées au PLU étant susceptibles d'aggraver le risque d'inondation, et de renforcer l'exposition des populations et des biens à ce risque, la démarche d'évaluation environnementale n'a pas été menée à son terme.

Fait à Bordeaux, le 20 octobre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

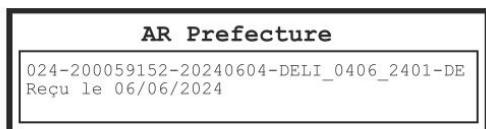
Raynald Vallée

6 Pièces administratives

- Délibération de prescription de la modification simplifiée n°3

		AR Prefecture 024-200059152-20210914-DEL26_14_09_21-DE Reçu le 12/10/2021 Publié le 12/10/2021	
N°2021/26		FOLIO 219	
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT AULAYE-PUYMANGOU			
Nombre de conseillers En exercice : 19 Présents : 14 Votants : 18	L'an deux mil vingt et un, le quatorze septembre. Le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie de Saint-Aulaye, sous la présidence de M. Yannick LAGRENAUDIE, Maire de Saint Aulaye-Puymangou. Date de convocation du Conseil Municipal : 7 septembre 2021. PRESENTS : M. LAGRENAUDIE, MM. EYMARD, JAULIN, VARIN, DENOST, Mmes GRANGE, BACQUEY, MM. CONESA, Mmes HUGUES, CAILLAT, MARTY, MM. DESSAIGNE, JOSSIEN, Mme WOLF. ABSENTS : Mmes FERNANDES (pouvoir à Mme BACQUEY), ROUQUETTE (pouvoir à M. EYMARD), MM. TRAISSAC, RAPEAU (pouvoir à M. LAGRENAUDIE), Mme DUCHÊNE (pouvoir à M. JOSSIEN). Secrétaire : Monsieur DENOST. Objet : Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération n°2013/01 du 6 septembre 2013, modifiés par délibération n° 201702 du 3 février 2017 et par délibération n°2018/02 en date du 30 juillet 2018. Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Monsieur le Maire présente les principales dispositions des articles 153-36 et suivants sur la modification des PLU. Monsieur le Maire expose qu'il convient d'apporter des adaptations au PLU communal pour autoriser les changements de destination de bâtiments situés en zone Np sans altérer ces zones. Considérant que ces modifications ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) : - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction ; - soit de diminuer ces possibilités de construire ; - soit de réduire d'une zone urbaine ou à urbaniser Affichée le : 12 octobre 2021 Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, AUTORISE Monsieur le Maire à engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions des articles L.153-45 et suivants Au registre sont les signatures. A Saint Aulaye-Puymangou, le 30 septembre 2021, Le Maire, 		

- Délibération relative à la mise à disposition du public



N°2024-01

FOLIO 55

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT AULAYE-PUYMANGOU**

Nombre de conseillers

En exercice : 18

Présents : 14

Votants : 17

L'an deux mil vingt-quatre, le quatre juin.

Le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Yannick LAGRENAUDIE, Maire de Saint Aulaye-Puymangou.

Date de convocation du Conseil Municipal : 28 mai 2024.

PRESENTS : M. LAGRENAUDIE, M. EYMARD, Mme BACQUEY, M. JAULIN, Mme HUGUES, M. DENOST, Mme GRANGE, M. CONESA, Mme CAILLAT, M. DESSAIGNE, Mr RAPEAU, Mme ROUQUETTE, M. JOSSIEN, Mme WOLF

ABSENTS :

M. VARIN donne procuration à M. DENOST

Mme GARCIA donne procuration à Mme CAILLAT

Mme DUCHÊNE donne procuration à M. DESSAIGNE

Mme FERNANDES

Objet :

Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-AULAYE-PUYMANGOU

Secrétaire : M. JAULIN

Monsieur le Maire rappelle les raisons pour lesquelles le PLU approuvé le 6 septembre 2013 fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, en vertu des articles L153-40, L153-45 et suivants du code de l'urbanisme : il s'agit, en zone Np, d'autoriser le changement de destination, afin de permettre la réouverture d'un hôtel-restaurant sur la zone, et ainsi favoriser le développement de la zone et la création d'emploi sur le territoire.

Monsieur le Maire précise que ce projet de modification simplifiée n°3 doit faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un délai minimum d'un mois, afin de recueillir l'avis de celui-ci et que le conseil municipal doit délibérer sur les modalités de cette mise à disposition, ainsi que sur l'information du public concernant les dates et les moyens de mise à disposition du public.

Le bâtiment étant situé en zone inondable le restaurant/chambres d'hôtes sera fermé dès lors qu'une alerte « vigilance crue Dronne Aval » sera transmise par les services de la Préfecture de la Dordogne.

Il est précisé en outre que les 5 chambres sont situées au 1^{er} étage du bâtiment.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents,

DÉCIDE :

La mise à disposition du public sera réalisée selon les modalités suivantes :

- Le projet de modification simplifiée n°3, l'exposé de ses motifs, ainsi que les éventuels avis émis par les personnes publiques associées et l'autorité environnementale seront consultables en

AR Prefecture024-200059152-20240604-DELI_0406_2401-DE
Reçu le 06/06/2024**FOLIO 56**

mairie, du 17 juin 2024 au 17 juillet 2024, aux jours et heures d'ouverture habituels et sur le site internet de la commune (<https://www.saint-aulaye.com/>) ;

- Un registre établi sur feuilles non mobiles, côté et paraphé par Monsieur le Maire, sera tenu à disposition du public pour recueillir son avis ;
- Les avis pourront également être transmis par courrier postal à l'adresse de la mairie (9, rue du Docteur Lacroix, Saint-Aulaye, 24410 SAINT AULAYE-PUYMANGOU) ;
- ou par courriel à l'adresse de la mairie (<https://www.saint-aulaye.com/contactez-nous>) durant la période de consultation du public ;

Reçue en Préfecture le :

Affichée le :

Les modalités de la mise à disposition du public feront l'objet d'une information du public selon les moyens suivants :

- Affichage en mairie 8 jours avant la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci
- Affichage sur le site Internet 8 jours avant la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci
- Mention dans un journal d'annonces légales

Au registre sont les signatures.

A Saint Aulaye-Puymangou, le 4 juin 2024,
Le Maire,



- Délibération d'approbation de la modification simplifiée n°3

N°2024-05

FOLIO 114

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT AULAYE-PUYMANGOU**

Nombre de conseillers
En exercice : 18
Présents : 11
Votants : 15

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-neuf octobre.
Le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Yannick LAGRENAUDIE, Maire de Saint Aulaye-Puymangou.
Date de convocation du Conseil Municipal : 22 octobre 2024.

PRESENTS : M. LAGRENAUDIE, M. EYMARD, Mme GRANGE, M. DENOST, Mme BACQUEY, M. VARIN, M. JAULIN, M. CONESA, Mme GARCIA, Mme DUCHENE, M. JOSSIEN

ABSENTS :

Mme ROUQUETTE donne procuration à M. LAGRENAUDIE
Mme HUGUES donne procuration à M. CONESA
Mr DESSAIGNE donne procuration à M. JOSSIEN
Mme CAILLAT donne procuration à Mme GARCIA
Mme FERNANDES
Mr RAPEAU
Mme WOLF

Objet :

**Approbation de la
modification simplifiée
N°3 du plan local
d'urbanisme de la
commune de Saint
Aulaye-Puymangou**

Annule et remplace la
délibération N°2024-01
du 17 septembre 2024

Secrétaire : Mme BACQUEY

Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Aulaye-Puymangou.

Rappel du contexte :

Monsieur le Maire rappelle que la commune a engagé une procédure de modification simplifiée du PLU approuvé le 6 septembre 2013, conformément aux articles L.153-40, L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette procédure vise à :

☐ Autoriser le changement de destination en zone Np, afin de permettre la réouverture d'un hôtel-restaurant et ainsi contribuer au développement économique local et à la création d'emplois (délibération 2024-01 du 04 juin 2024).

☐ Procéder au reclassement de la parcelle YA-58, actuellement en zone N, en zone 1AUpv afin d'étendre la superficie dédiée à la production d'énergie solaire à proximité immédiate du projet de centrale photovoltaïque déjà autorisé (délibération n°2024-06 du 4 juin 2024).

Rappel de la procédure :

Le dossier de modification a été mis à disposition du public pour consultation du 17 juin 2024 au 17 juillet 2024. Aucune observation n'a été formulée par le public au cours de cette période.

Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées conformément à L'article L.153-43 du Code de l'urbanisme.

L'avis émis par la Direction Départementale des Territoires (Délégation Territoriale de la Vallée de l'Isle), en date du 2 juillet 2024, souligne

FOLIO 115

notamment que le reclassement de la parcelle YA-58 en zone 1AUpv ne peut être approuvé dans le cadre de la modification simplifiée, car il implique une réduction de la zone N, nécessitant ainsi la mise en œuvre de la procédure de révision à modalités allégées prévue à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme. Cette observation, bien que prise en compte, n'a pas été explicitement intégrée à la délibération initiale n°2024-01 du 17 septembre 2024.

La présente délibération vise à y remédier.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en tenant compte des avis recueillis et des consultations menées, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents :

DÉCIDE :

- Reçue en Préfecture le : 1. De retirer la délibération n°2024-01 du 17 septembre 2024, portant sur l'approbation de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en raison des observations formulées par la DDT.
Ce retrait intervient conformément à l'article L.242-1 du Code des relations entre le public et l'administration.
- Affichée le : 2. D'approuver la modification simplifiée n°3 du PLU telle qu'énoncée ci-après, incluant :
- L'autorisation du changement de destination en zone Np pour permettre la réouverture de l'hôtel-restaurant, avec la condition que l'établissement ferme dès qu'une alerte « vigilance crue Dronne Aval » est transmise par la Préfecture. Il est précisé en outre que les 5 chambres sont situées au 1er étage du bâtiment.
 - Le renoncement à la réduction de la zone N pour étendre la zone 1AUpv à la parcelle YA-58, cette opération ne pouvant être effectuée dans le cadre d'une modification simplifiée.

Formalités légales

La présente délibération sera transmise à la Préfecture de la Dordogne pour contrôle de légalité, conformément à l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales. Elle deviendra exécutoire après sa publication et sa transmission. Elle sera publiée au Géoportail de l'Urbanisme, affichée en mairie et dans un journal local afin d'informer le public.

Au registre sont les signatures.

A Saint Aulaye-Puymangou, le 29 octobre 2024,

Le Maire,

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text "MAIRIE DE SAINT-AULAYE-PUYMANGOU" around the perimeter and "24410" at the bottom. In the center of the stamp is a small emblem featuring a star and a landscape.

7 Conclusions Générales

Aux vues des pièces du PLU la modification simplifiée permet des modifications mesurées et sans impact sur l'économie générale afin de permettre le projet objet de la modification.

L'évaluation environnementale accompagnant la modification conclut à l'absence d'impacts ou d'incidences sur l'agriculture, l'environnement, le risque inondation et les autres risques ainsi que le réseau Natura 2000. Il n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels supplémentaire et des critères de suivi ont été identifiés.

En connaissance des risques naturels qui existent sur la zone, le propriétaire s'engage à fermer son établissement au moindre risque inondation afin de garantir la sécurité de chacun.

Les avis des PPA émis sont plutôt défavorables et émettent des réserves quant à la prise en compte du risque inondation. Les différents éléments du projet indiquent une diminution de la vulnérabilité du site notamment en déplaçant le parking de stationnement. Le syndicat SRB Dronne indique de plus que les temps et les niveaux de crues n'impactent pas les planchers du bâtiment ni son fonctionnement. Les ouvertures du bâtiment aux publics tiendront aussi compte du risque inondation.