



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



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.

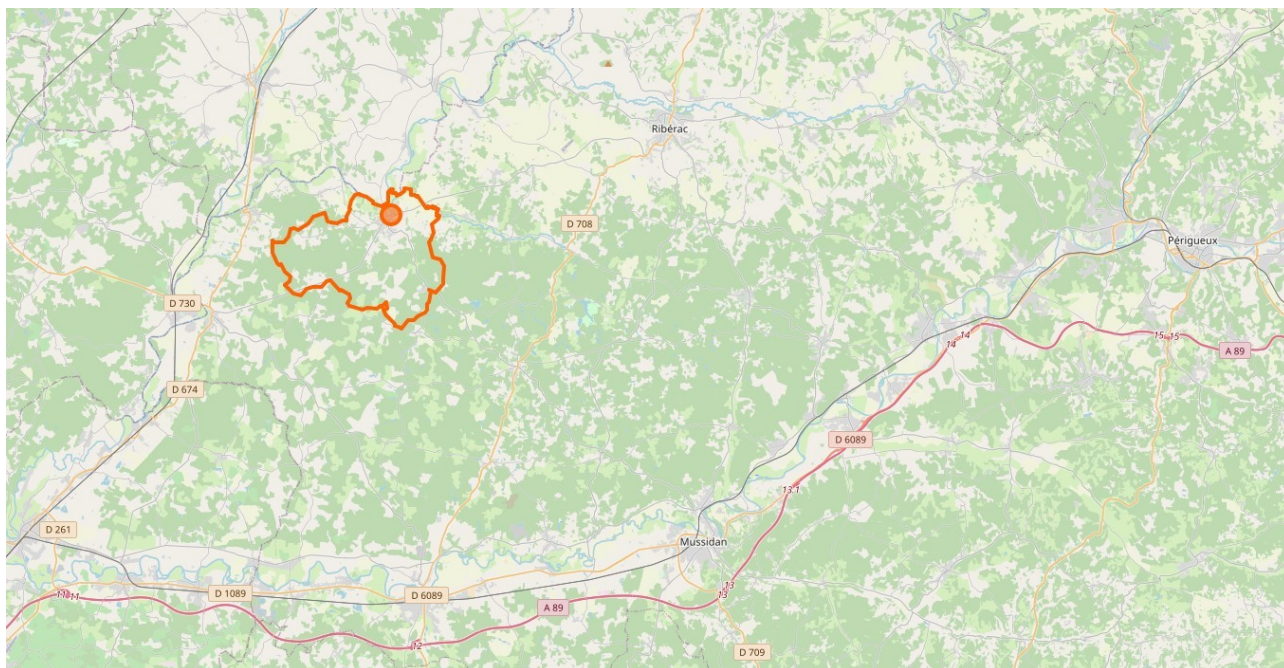


Figure 1: Localisation de la commune de Saint Aulaye-Puymangou (Source : OpenStreetMap)

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'environnement<sup>1</sup> 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**

<sup>1</sup> 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'eau<sup>2</sup>. 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.

<sup>2</sup> 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'Angélique 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 délégué

**Signé**

Raynald Vallée