

Département de la Dordogne



Isle Vern Salembre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-ASTIER

Dossier de Modification Simplifiée n°4

Pièce n°2

Notice de présentation

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU PLU	23/05/2002	29/06/2007	18/04/2008
MODIFICATION N°1			30/01/2009
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	11/09/2014		18/12/2014
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	11/09/2014		18/12/2014
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	24/03/2016		06/10/2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4	09/02/2017		26/09/2017

Sommaire

Contexte et enjeux	p. 3
1) Contexte réglementaire	p. 3
2) Localisation et enjeux du site	p. 3
3) Historique du projet	p. 4
Objet et motifs de la modification simplifiée	p. 7
Modifications apportées au règlement	p. 7
Recevabilité et incidences de la modification simplifiée	p. 8

Contexte et enjeux

1) Contexte réglementaire

La commune de Saint-Astier est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 Avril 2008. Depuis cette date, le PLU de Saint-Astier a fait l'objet de plusieurs procédures :

- Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal du 30/01/2009 portant sur une modification du zonage au lieu dit La Serve pour un projet de résidence sénior;
- Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Communautaire du 18/12/2014 portant sur des ajustements du règlement de la zone 1AUY du PLU (ZAC Astier Val');
- Modification simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Communautaire du 18/12/2014 portant sur une modification sur zonage au lieu dit La Serve pour la création d'une déchetterie intercommunale;
- Modification simplifiée n°3 approuvée par le Conseil Communautaire du 06/10/2016 permettant d'autoriser et réglementer les extensions, les annexes et les changements de destination en zone agricole et naturelle dans le cadre de la loi dite « Macron » du 06/08/2015.

2) Localisation et enjeux du site du projet

La Communauté de Communes Isle Vern Salembre en Périgord (CCIVS) compte 16 communes représentant environ 19.000 habitants. Elle est composée :

- de la vallée de l'Isle qui concentre, au sein de bourgs structurants (Saint-Astier, Neuvic-sur-l'Isle et Saint-Léon-sur-l'Isle), une grande partie de la population, des emplois, des équipements, des services et des infrastructures de transports.
- de côteaux et affluents de l'Isle, ponctués de villages de caractère, avec des enjeux touristiques, forestiers et naturels.

La commune de Saint-Astier, chef lieu de canton et principal bourg structurant de la CCIVS, compte 5521 habitants répartis sur 34 km². Elle est composée d'un centre ville avec de nombreux commerces, services, équipements... et de plusieurs, hameaux et lieux-dits.

Le site sur lequel porte la modification simplifiée du PLU de Saint-Astier se trouve au lieu-dit « La Grange » sur le parc d'Activités Astier Val', en bordure de la RD 6089 et de l'autoroute A89 (échangeur 14). D'une superficie totale de 23,5 hectares, le parc d'activités bénéficie d'une position stratégique entre les infrastructures de transports et le centre ville de Saint-Astier. Les terrains sont classés en Zone 1AUYV au PLU et ont fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Au titre des Risques naturels, les terrains ne sont pas concernés par des périmètres de prévention.

Au titre de la protection du patrimoine, les terrains sont impactés par un Site Patrimonial Remarquable et une zone de protection archéologique (diagnostic archéologique effectué en 2008).

Au titre de l'environnement et des paysages, le site se trouve à proximité mais en dehors du périmètre de la zone Natura 2000.

plantation d'essences locales, murets techniques identiques à l'entrée de chaque lot, gestion des déchets, candélabres économes en énergie, cheminements piétons et vélos, perspective valorisée sur le clocher de Saint-Astier...

A la fin de l'année 2014, une modification simplifiée du PLU de Saint-Astier a été prescrite puis approuvée afin de mettre en oeuvre la ZAC Astier Val', et ajuster le règlement au projet d'ensemble.

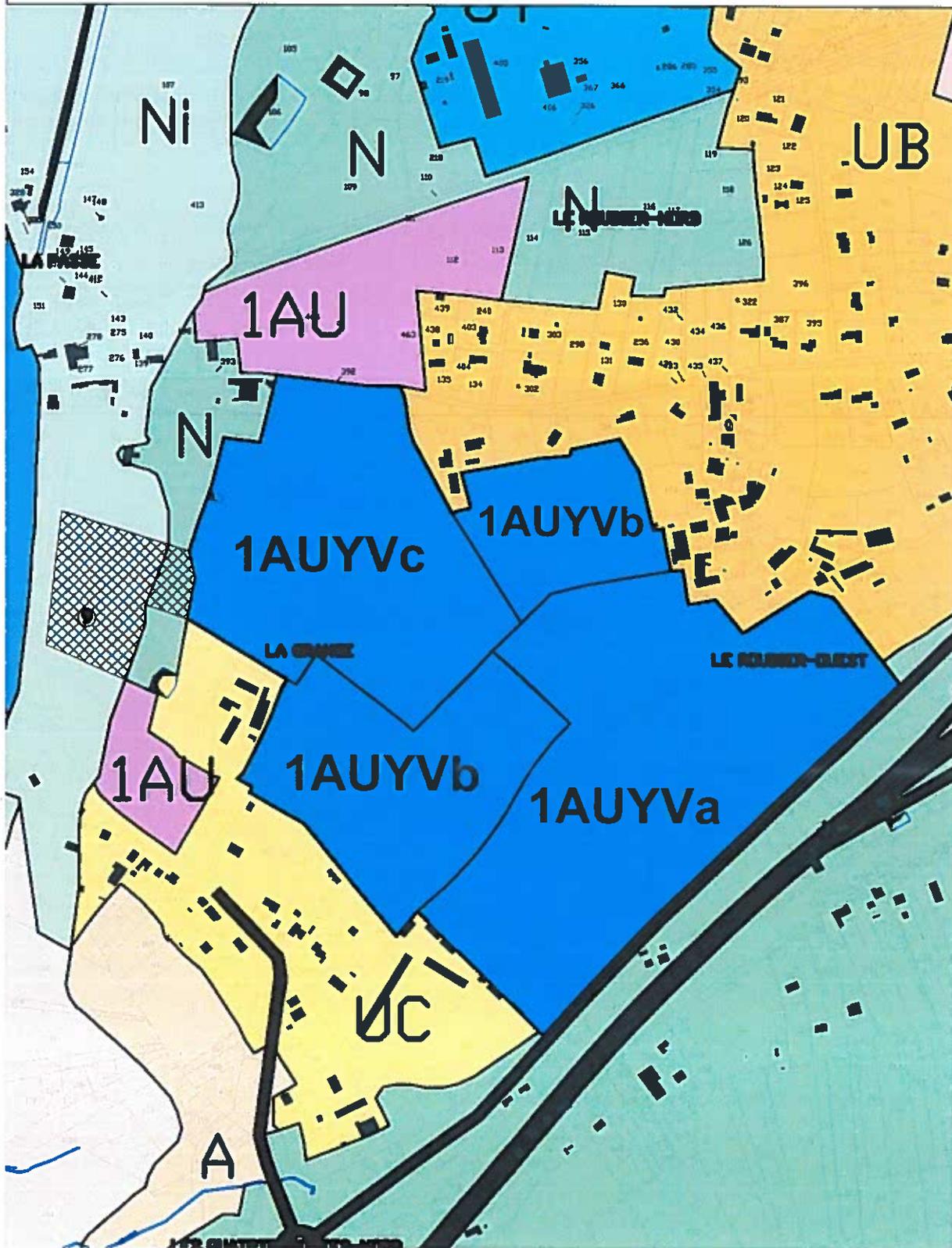
En 2015 et 2016, l'entreprise Beauty Success a implanté son siège social et sa plateforme logistique dans un bâtiment de plus de 11000 m². L'entreprise de transports Big Big s'est également installée sur un terrain d'environ 4000 m².

Orientations d'aménagement de la zone 1AUYY 9 : Création de la zone d'activités "Astier - Val", carrefour d'activités"

Programmes :	
	Secteur à vocation préférentielle d'accueil d'activités industrielles (dont parcelle ISOA)
	Secteur à vocation préférentielle d'accueil d'activités artisanales
	Secteur à vocation préférentielle d'accueil d'activités tertiaires
Voies, carrefours et cheminements :	
	Réseau viaire existant aux abords de la zone
	Principe de voie centrale d'entrée de zone (tracés indicatifs)
	Principes indicatifs de desserte interne à la zone
	Principe de liaison RD 43 - VC n°2 (tracé indicatif)
	Emplacement réservé n°9 - carrefour RD 3 / zone du Roudier
	Principe de liaisons piéton/ cycle à créer (tracés indicatifs)
Principes paysagers :	
	Principes d'espaces verts (publics et/ ou privé) à mettre en place
	Végétation existante à préserver, dont le noyer
	Vitrine paysagère à constituer en façade de la RD 6089
	Cône de visibilité, dégagement de la perspective de l'axe majeur de pénétration, orienté sur le clocher de l'église de Saint-Astier
	Gestion hydraulique à mettre en place (localisation indicative)



Extrait du plan de zonage
après la Modification Simplifiée n°1 du PLU





Voie centrale (rue Gabrielle Chanel) et perspective sur l'église à la fin des travaux) en 2014



Voie centrale (rue Gabrielle Chanel) et perspective sur l'église aujourd'hui



Siège social et plateforme logistique de Beauty Success lors de son inauguration en septembre 2016

Objet et motifs de la modification simplifiée n°4

Conformément à l'Orientation d'Aménagement de la zone 1AUYY du PLU de Saint-Astier, une perspective (ou cône de vue) a été créée sur l'église de Saint-Astier, par l'aménagement de la voie centrale de la zone (rue Gabrielle Chanel) et d'une noue paysagère.

De même l'article 1AUYY6 du règlement du PLU de Saint-Astier, prévoit d'implanter les constructions à une distance au moins égale à celle du bâtiment avec un minimum de 30 mètres depuis l'axe de cette voie.

Cette distance minimum constitue toutefois une contrainte majeure pour l'implantation des entreprises, cette contrainte venant s'ajouter à celle d'une zone archéologique de 8290 m² qui est inconstructible en l'état.

La présente Modification Simplifiée n°4 du PLU de Saint-Astier vise donc à ajuster l'article 1AUYY 6 du règlement du PLU de Saint Astier afin de réduire la distance minimum d'implantation des constructions de 30 à 20 mètres de l'axe de la voie centrale d'entrée de zone afin de faciliter l'implantation des entreprises. Il s'agit, notamment de permettre la construction d'un centre de formation pour les esthéticiennes du groupe Beauty Success et d'un laboratoire pour la création de produits cosmétiques.

Après vérification sur le terrain en présence de l'Architecte des Bâtiments de France (visite du 12/01/2017), cette modification ne devrait pas compromettre la perspective sur l'église de Saint-Astier, telle que prévue dans l'Orientation d'Aménagement de la zone 1AUYY.

Modifications apportées au règlement

Il s'agit de modifier l'article 1AUYY 6 du PLU de Saint-Astier en faisant passer la distance minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie centrale de 30 mètres à 20 mètres. La modification figure en bleu italique dans la proposition ci-dessous :

Article 1AUYY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à celle du bâtiment avec un minimum de :

- 40 mètres de l'axe de la RD 6089,
- *20 mètres* depuis l'axe de la voie centrale d'entrée de zone (axe de la noue centrale), pour les secteurs 1AUYYa et 1AUYYb,
- 15 mètres de la limite périmétrique de la zone 1AUYY,
- 5 mètres des autres emprises publiques (voiries et espaces verts).

Pour les services publics ou d'intérêt collectif une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels.

Recevabilité et incidences de la modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée du PLU de Saint-Astier respecte les points suivants :

- **Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,**

La présente modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le document d'urbanisme en vigueur. Elle porte sur une intervention ponctuelle, qui ne modifie pas la destination générale des sols, ni les règles majeures du règlement écrit. Il s'agit d'un ajustement du règlement pour favoriser l'implantation d'entreprises, tout en préservant la perspective sur l'église de Saint-Astier telle que prévue dans les Orientations d'Aménagement du PLU.

- **Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**

Aucun EBC n'a été modifié dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée. Aucun périmètre pré-existant délimitant une zone agricole ou naturelle et forestière n'est touché.

- **Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites,**

La modification simplifiée ne porte atteinte à aucune protection réglementaire sur les paysages, les milieux naturels ou les monuments, sites inscrits ou classés. La perspective sur l'église de Saint-Astier est préservée malgré la réduction de la distance entre les constructions et l'axe de la voie centrale de la zone.

- **Ne comporte pas de graves 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.**

La modification simplifiée ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement dans la mesure où il s'agit d'un simple ajustement du règlement pour favoriser l'implantation d'entreprises, tout en préservant la perspective sur l'église de Saint-Astier telle que prévue dans les Orientations d'Aménagement du PLU.

La commune de Saint Astier est traversée par le site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

Les préconisations de l'expertise sur le site Natura 2000 ont été prises en compte dans le PLU approuvé de Saint Astier et notamment sur le plan de zonage, excluant ainsi l'éventualité d'avoir des incidences notables sur l'environnement dans le cadre de la mise en œuvre du projet de PLU.

Les ajustements projetés dans le cadre de la Modification simplifiée n°4 du PLU sont purement réglementaires et ne modifie pas les périmètres de zone du PLU.

Le champ limité de la procédure de Modification simplifiée, codifié par les articles L.123-13 à L123-13-3 du Code de l'Urbanisme, assure l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » et dispense la procédure d'évaluation environnementale, conformément à l'avis émis par la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne par courrier en date du 14 novembre 2014.



Enfin, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- de changer les orientations du PADD, de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni 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 ;
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction de la zone naturelle, seule zone concernée par les modifications ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

... la modification est effectuée selon une procédure simplifiée.