



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine sur  
le projet de modification simplifiée n°6 du plan local d'urbanisme  
de la commune de Saint-Astier (24)  
portée par la communauté de communes Isle Vern Salembre**

n°MRAe 2021ANA92

dossier PP-2021-11617

**Porteur du Plan (de la Procédure) :** communauté de communes Isle Vern Salembre

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** le 23 septembre 2021

**Date de consultation de l'agence régionale de santé :** le 27 septembre 2021

### **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, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 2 septembre 2020 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 26 novembre 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Raynald VALLEE.*

*Le délégué 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.*

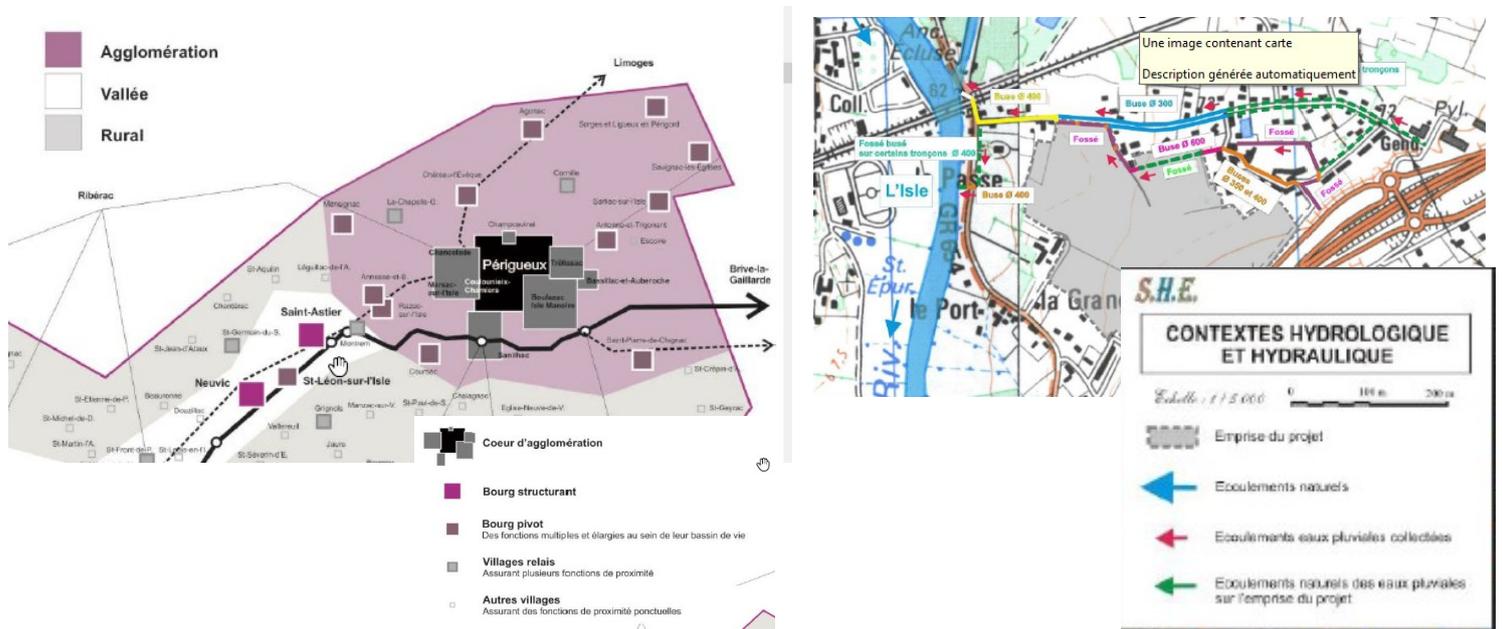
## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de modification simplifiée n°6 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Astier, approuvé le 18 avril 2008.

La communauté de communes Isle Vern Salembre, compétente en matière d'urbanisme, souhaite modifier le PLU de Saint-Astier afin de faciliter l'implantation d'activités logistiques sur un secteur de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Val d'Astier Carrefour d'Activités ».

D'après le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de l'Isle en Périgord, arrêté le 22 mars 2021 et ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe le 18 août 2021<sup>1</sup>, Saint-Astier constitue un bourg structurant de la vallée de l'Isle. À ce titre, le SCoT prévoit « la montée en qualité et la consolidation de ce pôle économique », notamment par la spécialisation thématique<sup>2</sup> de la ZAC « Val d'Astier Carrefour d'Activités ».

La ZAC, dont le dossier de réalisation a été approuvé le 13 septembre 2010, se situe au sud du bourg de Saint-Astier, dans un secteur délimité au sud par l'autoroute A 89 et la route départementale RD 6089, au nord par une voie ferrée, et à l'ouest par la rivière l'Isle identifiée en site Natura 2000 Vallée de l'Isle de Périgueux à la Dordogne au titre de la Directive Habitats-Faune flore.



Localisation de Saint-Astier (à gauche, source : document d'orientation et d'objectifs du SCoT de la vallée de l'Isle) ; environnement de la zone de projet (à droite, source : rapport de présentation de la modification n°6 du PLU, p. 20)

Le secteur de projet se situe dans le bassin versant couvert par le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Isle Drone, adopté le 16 mars 2021.

Par décision n°2021DKNA32<sup>3</sup> du 10 février 2021, la MRAe a soumis le projet de modification simplifiée n°6 du PLU de Saint-Astier à évaluation environnementale, décision confirmée après recours de la collectivité, par courrier du 26 avril 2021. La MRAe a considéré notamment que la modification est susceptible d'incidences sur le fonctionnement hydrologique de la ZAC (et indirectement sur le site Natura 2000), sur la santé des riverains et sur l'insertion paysagère des constructions prévues, et que le dossier présenté n'apportait pas d'éléments suffisamment précis attestant d'une bonne prise en compte de ces incidences potentielles.

1 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2021-11131\\_scot\\_paysisleperigord\\_24\\_mrae\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2021-11131_scot_paysisleperigord_24_mrae_signe.pdf)

2 zone d'activité mixte avec prédominance d'industrie chimique actuellement

3 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2020\\_10475\\_plu\\_saintastier\\_vmeec\\_mrae\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2020_10475_plu_saintastier_vmeec_mrae_signe.pdf)

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au maître d'ouvrage, 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.

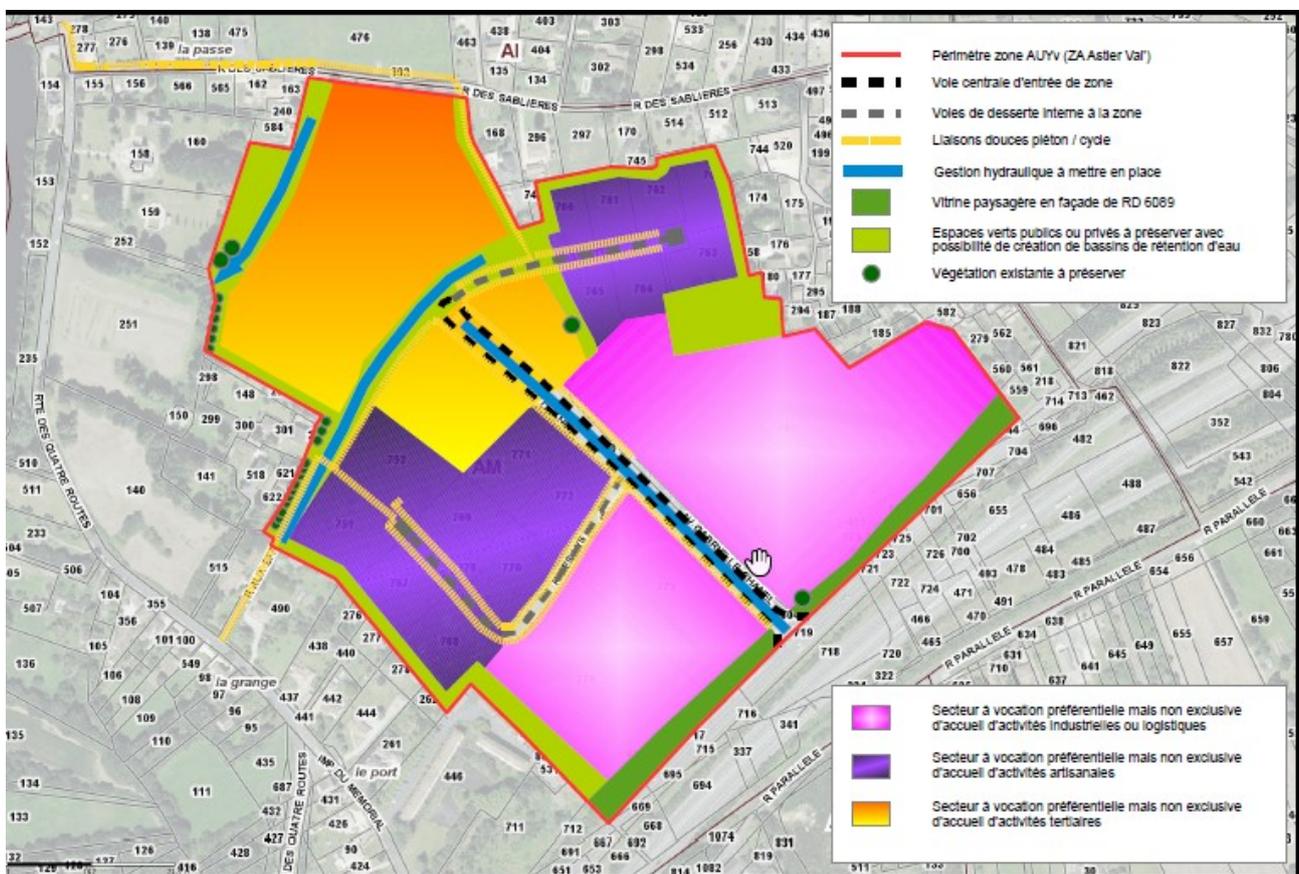
Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Le projet de modification simplifiée du PLU arrêté et son évaluation environnementale font l'objet du présent avis.

## II. Objet de la modification et justification du projet

Dans le PLU en vigueur, la ZAC « Val d'Astier Carrefour d'Activités » correspond au secteur dénommé 1AUYV, ayant principalement vocation à accueillir des activités économiques (industrie, artisanat, bureaux, commerces, services, résidences hôtelières) ainsi que les habitations nécessaires pour assurer le fonctionnement des activités et équipements présents dans la zone.

La ZAC fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui identifie trois sous-secteurs :

- la zone 1AUYVa, au sud de la zone, dédiée de façon préférentielle à l'accueil d'activités industrielles ou logistiques ;
- la zone 1AUYVb, dédiée de façon préférentielle à l'accueil d'activités artisanales ;
- la zone 1AUYVc, au nord de la zone, à vocation préférentielle d'accueil d'activités tertiaires.



Orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC « Val d'Astier Carrefour d'Activités » après modification (source : Projet de PLU de Saint-Astier modifié, OAP « Astier Val, Carrefour d'Activités »)

L'engagement par la collectivité de la présente procédure vise à faciliter l'implantation d'activités logistiques sur le secteur 1AUYVc. La modification consiste à porter la hauteur des constructions du sous-secteur 1AUYVc de 9 à 20 mètres, à réduire la part d'espaces verts en pleine terre non imperméabilisée à 20 % au lieu de 30 %, à supprimer le cône de visibilité sur le clocher de l'église indiqué dans les orientations d'aménagement programmées (OAP), à supprimer la voie reliant la rue des Sablières au nord de la RD 43 à l'est.

Au titre des mesures de réduction des incidences du projet, la collectivité prévoit également l'agrandissement d'un espace vert situé entre les secteurs 1AUYYa et 1AUYYb.

Afin de justifier ces modifications, le rapport présente le plan de masse projeté des installations prévues sur le secteur 1AUYYc. Il fait apparaître l'occupation de la partie centrale de ce secteur par trois entrepôts et un parking, avec une voie périmétrale pour la défense incendie qui borde les limites du terrain à l'est et à l'ouest.

D'après le rapport de présentation, le secteur concerné par la procédure présente une superficie de 4,6 ha.

## II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

### Remarques générales

Le rapport de présentation comporte les éléments attendus au titre de l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme, notamment l'analyse des incidences sur le site Natura 2000 prévue à l'article L. 414-4 du code de l'environnement, et le résumé non technique qui est de nature à faciliter l'appropriation du dossier par le public.

### Habitats naturels, continuités écologiques

Le rapport présente un état initial des habitats présents sur le secteur de projet, réalisé notamment sur la base d'un inventaire de terrain mené au printemps 2021. Une carte permet de localiser l'endroit où les espèces protégées ou présentant un intérêt patrimonial ont été constatées.



Carte des habitats identifiés (à gauche), et des espèces protégées contactées sur l'emprise du projet (source : rapport de présentation de la modification n°6 du PLU, p. 30 et 36)

Le rapport ne fait pas état d'incidences négatives nouvelles attachées à la modification simplifiée n°6 par rapport aux incidences identifiées dans l'étude d'impact initiale de la ZAC.

Il signale que la mise en œuvre du plan modifié conduit, ainsi que c'est déjà le cas, à la destruction de l'habitat de la Cisticole des joncs, qui utilise la prairie mésophile occupant la majeure partie du site à fin de nidification. Cette espèce avait déjà été observée en 2010, lors de la réalisation de l'étude d'impact de la ZAC. La modification n°6 n'induit pas d'incidences supplémentaires à cet égard. La MRAe demande cependant que les mesures de compensation prévues dans le cadre de la réalisation de la ZAC soient rappelées dans le dossier, en décrivant le cas échéant la façon dont elles ont été mises en œuvre.

Le rapport mentionne également le risque de dérangement des espèces dont l'habitat sera préservé dans les parties périphériques au nord du site, et plus particulièrement dans la partie nord-est, occupée par une prairie mésophile en voie d'embroussaillage, une mare, et des haies.

Cette partie du site constitue une zone de repos et de reproduction pour l'avifaune, notamment pour des espèces protégées telles que le Chardonneret élégant, la Tourterelle des Bois et la Fauvette Grisette. Le rapport rappelle en outre que la Lucane Cerf-volant y avait été observée en 2010, lors de la réalisation de l'étude d'impact de la ZAC. La mare constitue un site propice pour les amphibiens, les espèces constatées étant communes selon le référentiel régional. Pour réduire le risque de dérangement des espèces fréquentant les haies en limite du site, la collectivité propose de respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à la limite du site<sup>4</sup>, étant observé que le PLU en vigueur impose déjà un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Pour les haies situées en limite séparative, le recul prévu sera de 15 mètres, à comparer à 4 mètres dans le PLU en vigueur.

D'après le dossier, il est également prévu que les parkings et les zones de déchargement soient implantés du côté opposé à ces espaces présentant un intérêt écologique. La MRAe préconise d'inscrire dans l'OAP cette mesure, qui n'est actuellement pas traduite dans le PLU mais est de nature à réduire les risques de dérangement de la faune.

Le rapport revient sur les conclusions des précédentes investigations réalisées sur le site, en jugeant la mare peu propice à la Cistude et au Vison d'Europe, compte-tenu pour la première de l'absence de plage et de lieu d'insolation, et pour le second compte-tenu de la trop faible étendue de la zone humide. Cependant, le rapport précise que le principe de conservation de la mare est maintenu. Une marge de recul de 10 mètres entre la mare et les bassins de gestion des eaux pluviales prévus dans la partie nord-est du site est prévue. Le rapport indique en outre qu'il n'y aura pas de rejets d'eaux pluviales dans la mare.

La MRAe observe que le PLU ne propose pas de véritable mesure réglementaire de protection de la mare. Le schéma d'OAP et le recul des constructions de 10 ou 15 mètres prévu par le projet de règlement ne semblent pas suffisants pour garantir la protection de cet espace. En effet, le schéma d'OAP transmis identifie simplement l'espace où se situe la mare comme un « *espace vert public ou privé à préserver avec possibilité de création de bassins de rétention d'eau* ». **La MRAe recommande que la mare et les haies environnantes fassent l'objet de mesures de protection inscrites dans le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, avec de plus une identification de la zone tampon de 10 mètres autour de la mare.**

Enfin, le rapport mentionne que la suppression de la voie qui devait relier la RD 43 à la route des Sablières aura un effet positif, permettant d'éviter le morcellement de la haie d'arbres âgés présents au niveau de l'entrée de la voirie sur le site.

Sur ce point, la MRAe observe que la modification n°6 apporte une évolution non signalée dans le rapport de présentation, consistant, à l'est du site, à la création d'une liaison douce traversant le secteur 1AUYYvb, et coupant la haie périphérique pour rejoindre la rue *Aux effluves d'Argan*. **La MRAe demande que la modification apportée par la création d'une voirie douce soit justifiée et que ses incidences environnementales, en particulier vis-à-vis de la haie qu'elle intersecte, soient évaluées.**

### **Assainissement**

Pour mémoire, ainsi que le rappelle le rapport, le site présente une pente de l'ordre de 1,5 %, orientée sud-est – nord-est, donc dirigée vers la rivière l'Isle.

Le rapport relève ainsi que la réduction des espaces de pleine terre non imperméabilisés de 30 % à 20 % est susceptible d'incidences sur la gestion des eaux pluviales du site, avec notamment un risque d'augmentation des apports de polluants vers l'Isle.

Il fait cependant valoir que cette augmentation de l'imperméabilisation du site sera compensée par l'abandon de la voie qui devait relier la rue des Sablières au nord de la RD 43 à l'est. Il met également en avant que la modification n°6 prévoit la création d'un nouvel espace vert entre les secteurs 1AUYYva et 1AUYYvb, qui aura vocation à réduire les ruissellements en amont.

Le rapport précise en outre qu'un terrain de 13 000 m<sup>2</sup>, sur le secteur 1AUYYvb, fait l'objet d'une « protection archéologique » et ne peut être aménagé.

4 Cf. rapport de présentation, p. 66.

La collectivité conclut ainsi que les principes de gestion des eaux pluviales définis dans le dossier de réalisation de la ZAC, et qui sont rappelés dans le rapport, ne sont pas remis en cause par la modification n°6 du PLU.

**La MRAe recommande d'indiquer la nature du régime de protection dont bénéficie la zone archéologique, en précisant les références ou en annexant l'arrêté ou la décision qui la fonde, afin d'attester du caractère durable de cette protection. Elle considère de plus qu'il pourrait être judicieux de protéger ce terrain de tout aménagement par des mesures réglementaires propres au PLU et compatibles avec sa vocation archéologique.**

**La MRAe recommande par ailleurs de présenter un tableau détaillant les surfaces supplémentaires imperméabilisées ou maintenues en pleine terre à l'issue de la modification simplifiée n°6.**

### **Zones humides**

Le rapport ne présente pas d'analyse relative aux zones humides, les développements susmentionnés sur la gestion quantitative des eaux pluviales ne pouvant s'y substituer. Pour mémoire, les zones humides au sens de l'article L. 211-2 du code de l'environnement se définissent 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* ».

La présente procédure permettant une augmentation de l'imperméabilisation du site, la MRAe considère que le dossier n'est pas proportionné aux enjeux. **La MRAe demande que le dossier fasse apparaître la délimitation des zones humides identifiées sur l'emprise de la ZAC, et qu'il précise les incidences du projet sur cet enjeu. Elle estime que le rapport doit démontrer que l'évolution du PLU envisagée correspond au scénario de moindre impact sur les zones humides présentes sur le site telles que définies par l'article pré-cité.**

Pour mémoire, l'orientation D. 40 du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2015 spécifie que tout porteur de projet doit rechercher à éviter la destruction, même partielle, des fonctionnalités ou de la biodiversité des zones humides. À défaut, le SDAGE impose de délimiter la zone humide, de justifier de l'impossibilité d'éviter les impacts sur cette zone, et enfin de mettre en place des mesures de compensation proportionnées aux impacts.

### **Site Natura 2000**

Selon le rapport, les incidences potentiellement négatives de la modification simplifiée n°6 du PLU sur le site Natura 2000 *Vallée de l'Isle de Périgueux à la Dordogne* portent sur les risques d'atteintes aux espèces protégées et sur l'augmentation des ruissellements vers l'Isle.

Sur la base des éléments relatifs aux incidences de la modification n°6 sur les habitats et la gestion des eaux pluviales présentés ci-avant, la collectivité conclut à l'absence d'incidences sur le site Natura 2000.

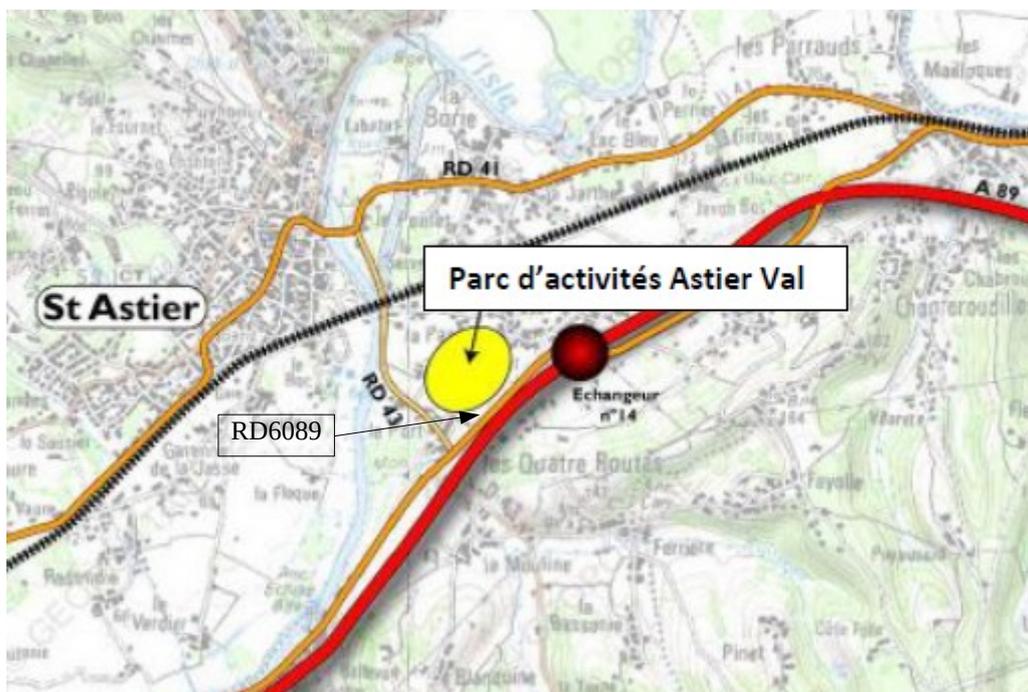
**La MRAe réitère ici ses demandes relatives à une meilleure protection de la mare et des haies situées en périphérie du site par le règlement du PLU, et à une analyse des incidences potentielles du projet de modification sur les zones humides identifiées sur le site.**

### **Transport**

Le rapport signale que la suppression de la voie prévue au nord du site occasionnera un report de trafic sur la route départementale RD 6089, qui permet un accès au site par le sud, via l'A89.

Dans la mesure où elle vise à faciliter l'implantation d'une activité logistique (le site ayant jusqu'ici plutôt vocation à accueillir des activités tertiaires dans le PLU en vigueur), la modification n°6 est susceptible de générer un trafic de poids-lourds supplémentaire. Estimée par le dossier à 40 aller-retours par jour cette hausse de trafic est jugée faible dans le dossier par rapport au trafic moyen journalier de 6 166 véhicules sur la RD6089 en 2020.

Par conséquent, les incidences de la modification simplifiée n°6 du PLU en termes de qualité de l'air et de nuisances sonores peuvent également être jugées minimales dans le dossier. La MRAe relève cependant que ces estimations sont fondées sur le projet actuellement susceptible de s'installer sur le site.



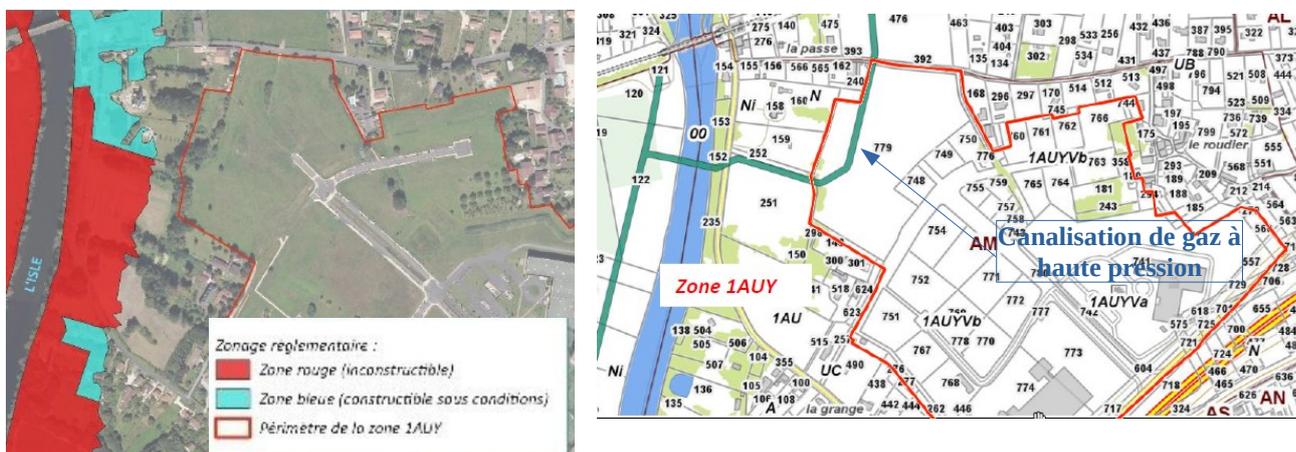
Localisation du parc d'activité (source : rapport de présentation, page 8)

### Risques et nuisances

Le rapport présente un inventaire des risques naturels et technologiques recensés sur le site.

La ZAC se situe à proximité des zones très exposées au risque de débordement de l'Isle, sans toutefois se situer dans les zones d'aléa. Les éléments du rapport relatifs à la gestion des eaux pluviales démontrent que la modification simplifiée n°6 du PLU de Saint-Astier n'augmente pas l'exposition du secteur à ce risque.

En matière de risque technologique, le dossier rappelle que la partie nord de la zone est traversée par une canalisation de transport de gaz à haute pression, générant une servitude d'inconstructibilité, avec laquelle l'OAP est cohérente, et qui devra être prise en compte dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la construction des installations prévues.



Exposition du site de projet au risque d'inondation (à gauche) et de passage d'une canalisation de gaz à haute pression (à droite)  
source : rapport de présentation, p. 45 et p. 49

Les activités logistiques ayant vocation à s'implanter sur la zone relèveront selon leur dimensionnement de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Elles sont en effet susceptibles de générer des risques et nuisances pour les habitations et installations environnantes (trafic, risque incendie, risques technologiques en fonction des matières stockées). Les dispositions relatives à la protection du site contre le risque incendie seront en particulier définies, selon le dossier, dans le cadre de la procédure ICPE à laquelle sont assujetties les plateformes logistiques.

La MRAe relève que, par rapport à la vocation initiale du secteur modifié (activités tertiaires), l'orientation plus affirmée vers l'accueil de bâtiments logistiques instaure de nouveaux risques et nuisances, sans que le dossier n'explique clairement dans quelle logique la version initiale avait été conçue. Cet historique est nécessaire pour déterminer quelles mesures éventuelles d'évitement et réduction d'impact (voire de compensation) la version modifiée devrait introduire pour atteindre le même niveau de prise en compte de l'environnement que celui qui a été visé dans la version actuelle.

Par ailleurs, le dossier expose les mesures qui seront prises par la société pressentie pour s'installer sur le secteur, sans pour autant que la question de leur traduction ou de leur encadrement dans le règlement ou l'OAP ne soit abordée.

Les autorisations individuelles, au titre des ICPE par exemple, prendront certes en compte un certain nombre de risques et de nuisances y compris en effets cumulés, selon les caractéristiques des entreprises qui s'installeront et évolueront vraisemblablement dans le temps, mais le PLU ne saurait raisonnablement s'appuyer uniquement sur les autorisations individuelles. **La MRAe rappelle à ce titre que seules les orientations réglementaires données par le PLU seront à même de diriger l'aménagement du secteur vers le niveau de prise en compte de l'environnement voulu par la collectivité.**

**Comme évoqué précédemment, la MRAe recommande d'inscrire dans l'OAP les principes d'implantation au sud du secteur des parkings et zone de déchargement évoqués à la page 75 du rapport de présentation. Ces mesures sont en effet de nature à réduire les nuisances subies par les riverains. Les questions relatives aux règles de recul, de gestion du pluvial, voire du risque incendie demanderaient à être approfondies pour que le PLU puisse s'affirmer comme cadre de l'aménagement et de la prise en compte de l'environnement du secteur.**

#### Paysage

Le rapport présente une analyse détaillée des incidences paysagères du relèvement des hauteurs des constructions de 9 à 20 mètres sur le secteur 1AUYYc, à l'échelle du grand paysage et de la proximité avec les groupes d'habitation environnants. L'analyse est de plus étayée par un reportage photographique. Cette modification n'implique aucune incidence sur la constructibilité des secteurs 1AUYYa et 1AUYYb.

Le rapport précise que compte-tenu de la déclivité du site (huit mètres de différence entre la partie haute et la partie basse, occupée par le secteur 1AUYYc), le relèvement des hauteurs sur le secteur 1AUYYc impacte peu le velum de la ZAC (environ 88 mNGF). Ce relèvement conduit à occulter la vue sur l'église de Saint-Astier, classée monument historique, depuis l'autoroute A 89 et la RD6089. Cette incidence est cependant jugée de faible enjeu par le dossier compte-tenu du caractère ponctuel de ce point de vue.

S'agissant de l'insertion paysagère vis-à-vis des habitations riveraines, le rapport avance que l'article 13 du règlement, qui impose un rideau d'arbres formant un écran le long des limites séparatives avec les zones d'habitat, ainsi que le maintien des haies arborées existantes qui présentent une hauteur de 10 à 15 mètres au nord-ouest du secteur, permettront de limiter la gêne.

**La MRAe renouvelle à ce titre sa demande de protéger les haies par le règlement au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, la présence de ces haies étant présentée dans le dossier comme un élément d'intégration paysagère propre à réduire l'impact de la modification simplifiée n°6 du PLU.**

### **III – Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale**

La modification simplifiée n°6 du PLU de Saint-Astier vise à faciliter l'implantation d'activités logistiques sur la partie nord de la ZAC « *Val d'Astier Carrefour d'Activités* ».

Les points d'attention de la MRAe, suite à la décision du 12 février 2021 portant soumission à évaluation environnementale de cette procédure, portaient sur l'altération possible du fonctionnement hydrologique du site, connecté au site Natura 2000 *Vallée de l'Isle de Périgueux à la Dordogne*, sur la prise en compte de la santé des riverains et sur l'insertion paysagère des constructions.

Si la collectivité s'est attachée à répondre aux interrogations de la MRAe, des compléments demeurent attendus concernant les incidences du projet de modification sur les zones humides présentes sur le site, vis-à-vis desquelles il devrait être démontré que le projet présenté constitue le scénario de moindre impact. En outre, la MRAe demande que certaines mesures de protection des habitats naturels ou de réduction des nuisances à l'égard des riverains, évoquées dans le rapport, soient traduites dans le règlement du PLU ou

l'OAP, afin de garantir leur mise en œuvre. Sur ce point, une remise en perspective des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences initialement prévues au titre de la ZAC apparaît nécessaire afin de démontrer un niveau de prise en compte de l'environnement au moins équivalent après mise en œuvre de la présente modification du PLU.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

Fait à Bordeaux, le 26 novembre 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué

**Signé**

Raynald Vallée