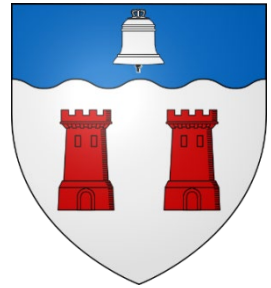


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE CAPENS



P.L.U.

**2^{ème} révision allégée du Plan Local
d'Urbanisme**

1 – Note de présentation

Révision allégée du
P.L.U. :

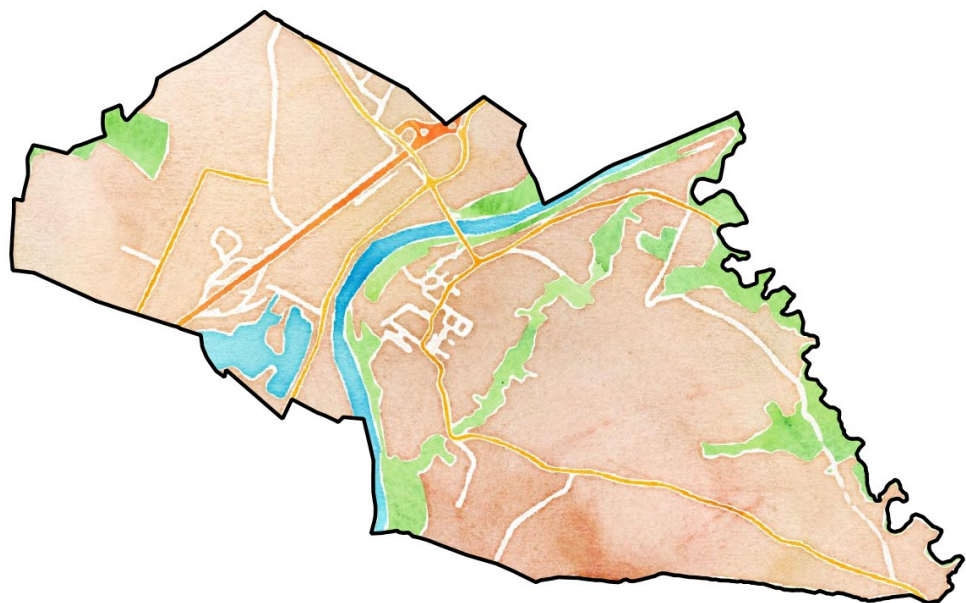
Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
3 1 1 3 0 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

1

04/03/2019

I. Préambule	3
1. Document d'urbanisme en vigueur	3
2. Cadre législatif de la révision allégée	3
II. Le contexte communal	4
1. L'influence de la métropole toulousaine	4
2. La dynamique démographique	5
3. Le fonctionnement urbain	6
III. L'objet de la procédure de révision allégée	7
1. Objectifs poursuivis	7
2. Présentation du projet	8
IV. La compatibilité du projet avec les plans et programmes	12
1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur	12
2. La compatibilité avec le SCOT	15
V. Evolutions des pièces du PLU	18
1. Le document graphique	18
2. Le règlement	20
3. Les orientations d'aménagement et de programmation	22
VI. Incidences de la modification sur l'environnement	23

I. Préambule

1. Document d'urbanisme en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de CAPENS est en vigueur depuis le 6 décembre 2013.

2. Cadre législatif de la révision allégée

Par délibération du 28 février 2019, la commune de CAPENS a prescrit la 2^{ème} révision allégée de son PLU pour le motif suivant :

- Permettre l'extension d'une activité existante permettant de maintenir et développer l'emploi localement.

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-31 du C.U. imposant une révision.

La 2^{ème} révision allégée du PLU s'inscrit dans le cadre législatif en vigueur à savoir :

« Article L153-34 du code de l'urbanisme :

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet **d'un examen conjoint de l'Etat**, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte***

aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.»

II. Le contexte communal

1. L'influence de la métropole toulousaine

Située à 37 km de la métropole Toulousaine, Capens bénéficie d'une accessibilité qui s'est renforcée au fil du temps et rapproche le territoire du pôle régional.

En effet, la commune, implantée au Sud de l'agglomération toulousaine est située en bordure de l'axe Toulouse Tarbes : l'A64. Une position stratégique à proximité d'un échangeur facilite l'accès au territoire et accroît son attractivité.

Capens a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine¹, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

¹ Définition source INSEE : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne

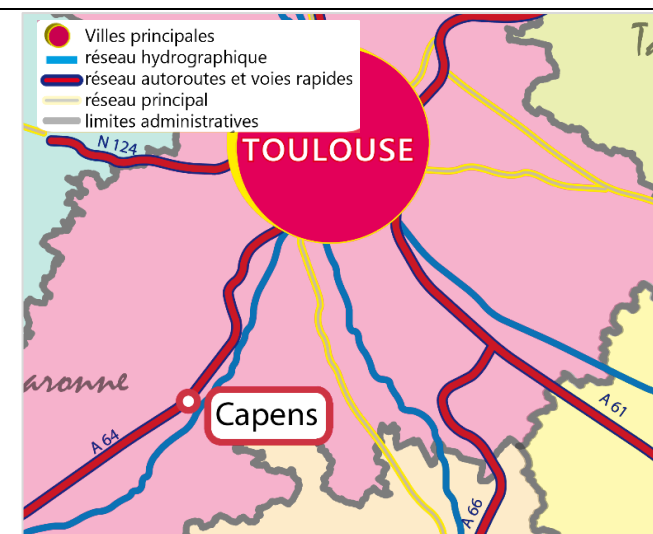


Figure 1 : Positionnement de CAPENS, réalisation Paysages

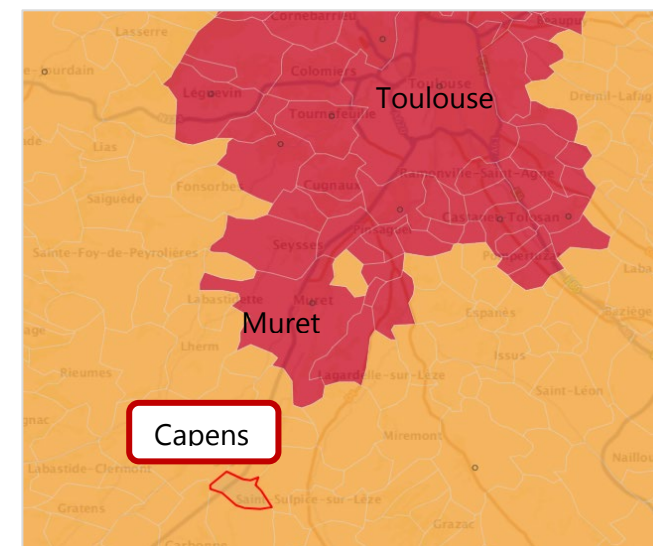


Figure 2 : Typologie des aires urbaines en 2012, source : INSEE, Géoclip

périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

2. La dynamique démographique

La métropole Toulousaine fait preuve d'une dynamique démographique dont Capens profite avec une progression annuelle de sa population supérieure à 1 % depuis les années 1990 portée par l'accueil de populations issues d'autres espaces conjugué à un solde naturel positif, lui permettant d'atteindre près de 680 habitants en 2015, soit une population qui a quasiment triplée en quarante ans.

L'évolution démographique de la commune est principalement portée par le solde migratoire, notamment de 1975 à 1982 période durant laquelle le solde naturel est faible. Depuis 1982, ce solde migratoire est accompagné et renforcé par un solde naturel positif. En effet, l'accueil de population entre 1975 et 1982 a permis de relancer le renouvellement naturel.

On notera une redynamisation du solde naturel à partir de 1999, à mettre en lien avec la mise en service de l'A 64 et d'un échangeur desservant directement la commune de Capens à la fin des années 1990.

Ainsi la croissance communale a été dans un premier temps rendue possible par l'accueil de populations issues d'autres territoires et inscrite dans le temps par le renouvellement naturel issu de ces migrations.

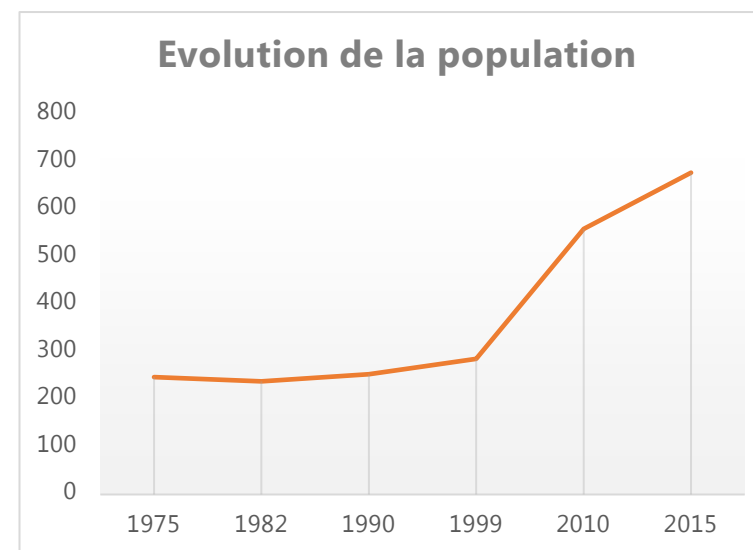


Figure 4 : Evolution de la population de CAPENS, source INSEE, réalisation Paysages

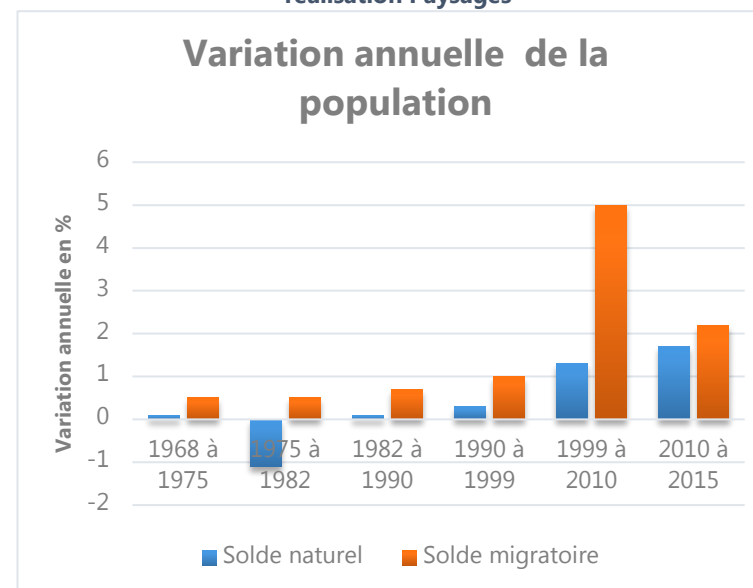


Figure 4 : variation annuelle de la population, à Capens entre 1968 et 2015, source RP INSEE, réalisation Paysages

3. Le fonctionnement urbain

Le centre-bourg de Capens c'est développé sur la rive droite de la Garonne. Il s'est ensuite étendu vers le Nord Nord vers la RD 622 et le franchissement de la Garonne.

Récemment les projets d'ensemble ont réorienté le développement urbain au Sud du noyau urbain à proximité des équipements publics.

Grâce à une accessibilité et une visibilité renforcée par la présence de l'autoroute, des zones d'activités ont été structurées à proximité de l'échangeur le long de l'A64 : la Pyrénéenne.

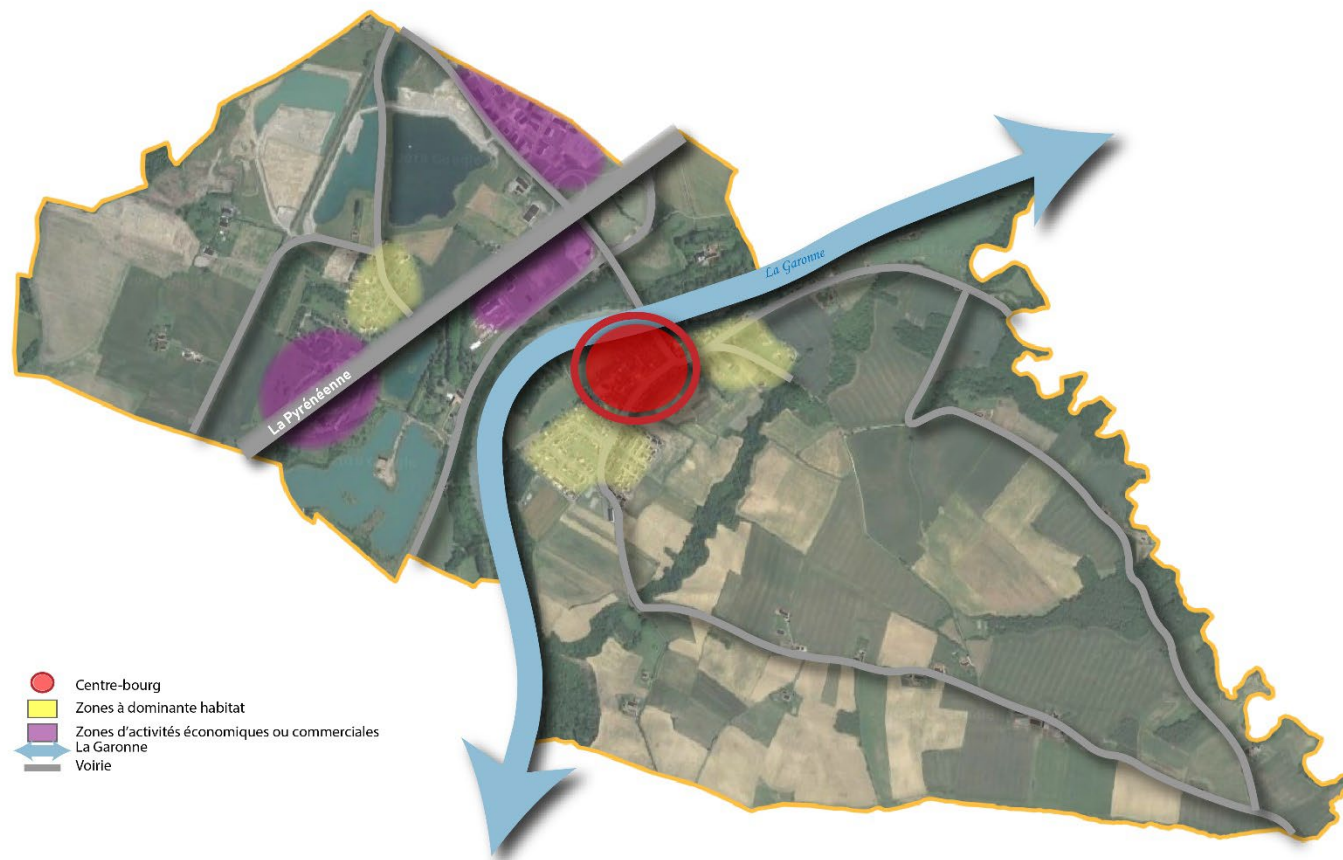


Figure 5 : Cartographie du fonctionnement urbain de Capens, réalisation : Paysages

III. L'objet de la procédure de révision allégée

1. Objectifs poursuivis

Le secteur du Volvestre, accueille au sein de ses zones d'activités des entreprises participant de la dynamique de l'économie locale et pourvoyant des emplois pour les actifs du territoire.

Dans ce contexte une entreprise de commerce de produits et équipements pour piscine et jardin est implantée depuis 1998 en limite de commune de Noé au Nord-Ouest du territoire communal en bordure de la RD 617 et à proximité de l'échangeur n°28 de l'A64. La croissance de cette entreprise de rayonnement national impose aujourd'hui de créer de nouvelles installations.

Le choix de l'entreprise se positionne sur une extension des installations sur son site afin de maintenir les équipements et emplois existants dans un souci de ne pas délocaliser l'intégralité de l'activité.

La collectivité, par délibération en date du 28/02/2019, a décidé d'accompagner ce projet qui nécessite une évolution de son PLU pour les objectifs suivants portés par l'entreprise :

- La nécessité d'être proche de ses stocks dans le développement accéléré de l'entreprise : le chiffre d'affaire atteint les 100 millions d'euros, cap à passer de la société de taille moyenne à une

société de taille supérieure. La proximité est un atout dans cette transition.

- La constitution d'un campus à partir des installations existantes : siège social, atelier technique, centre de formation, magasin, afin d'accueillir au quotidien les collaborateurs franchisés, permettrait de créer une synergie de travail renforcée à travers les regroupements, la collaboration entre les services administratifs et de vente.
- La constitution d'un campus permettrait de créer les conditions optimales pour accueillir les collaborateurs, les partenaires, les clients et former les collaborateurs.
- L'entrepôt et le campus associés permettraient également de renforcer l'image de qualité de l'entreprise.
- Le projet sera également un important générateur d'emplois : 20 recrutements de salariés supplémentaires sont prévus pour 2021, 15 embauches supplémentaires sont envisagées pour 2026.

Afin de permettre l'accueil de cette activité, qui présente un caractère d'intérêt général, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme communal pour que celui-ci soit en compatibilité avec le projet.

En effet, le règlement actuel du PLU, et plus particulièrement les articles 1 et 2 concernant les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées ne sont pas explicites et sont soumis à interprétation.

2. Présentation du projet

Le site du projet est implanté au Nord du territoire à cheval sur les communes de Capens et de Noé.

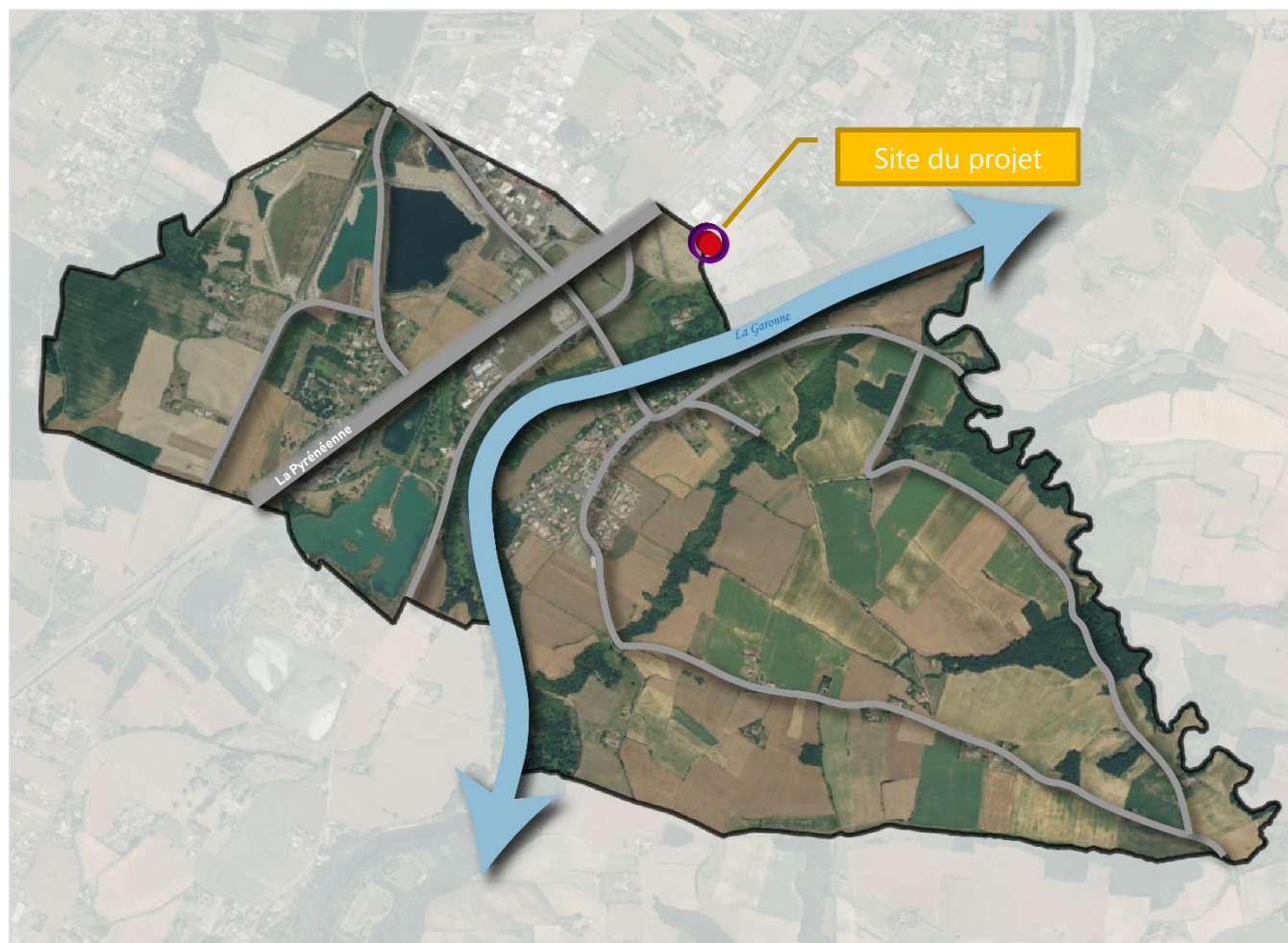


Figure 6 : localisation du site du projet, réalisation Paysages

La société Irrijardin est actuellement implantée sur la commune de Noé en bordure de la RD 617 et à proximité d'un ensemble de commerces de détail : supermarché, jardinage, équipement de la personne, alimentation, ...

Le projet de nouvelles installations nécessaires au maintien de la société Irrijardin se situe au Sud du site existant. Une large partie du projet est implantée sur la commune de Noé, une part plus réduite concerne le territoire de Capens, sur lequel un accès sera aménagé depuis la RD 617.

Le site actuel d'Irrijardin occupe 2.2 ha, l'extension programmée couvrira 3.4 ha, dont 1.2 ha d'espaces non imperméabilisés.



Figure 7 : Localisation du site du projet, réalisation : Paysages

L'activité existante² est composée :

- Un bâtiment principal abritant le siège, des bureaux, une zone de stockage le magasin et sa zone de stockage.
- Un bâtiment secondaire abritant des bureaux et le Centre Technique IRRJARDIN, utilisé pour la maintenance des spas et le SAV.

Le projet du site IRRJARDIN sera implanté sur un terrain d'une surface de 34 967 m², situé au sud du siège social actuel d'IRRJARDIN.

Après projet, l'ensemble du site IRRJARDIN (actuel et futur) sera implanté sur un terrain de 56 641 m².

Le projet de création d'un entrepôt logistique est composé des bâtiments suivants :

- Un bâtiment principal de 9 020 m² de surface de plancher qui comprend :
 - o 1 cellule de stockage 7 973 m²,
 - o Une mezzanine de 516 m²,
 - o les bureaux et locaux sociaux,
 - o le local de charge,
- Un poste de garde / local gardien de 44 m² situé à l'entrée principale du site (angle ouest) situé sur la commune de Capens,
- Un local sprinklage de 93 m² situé à l'arrière du site à l'angle Est du site.

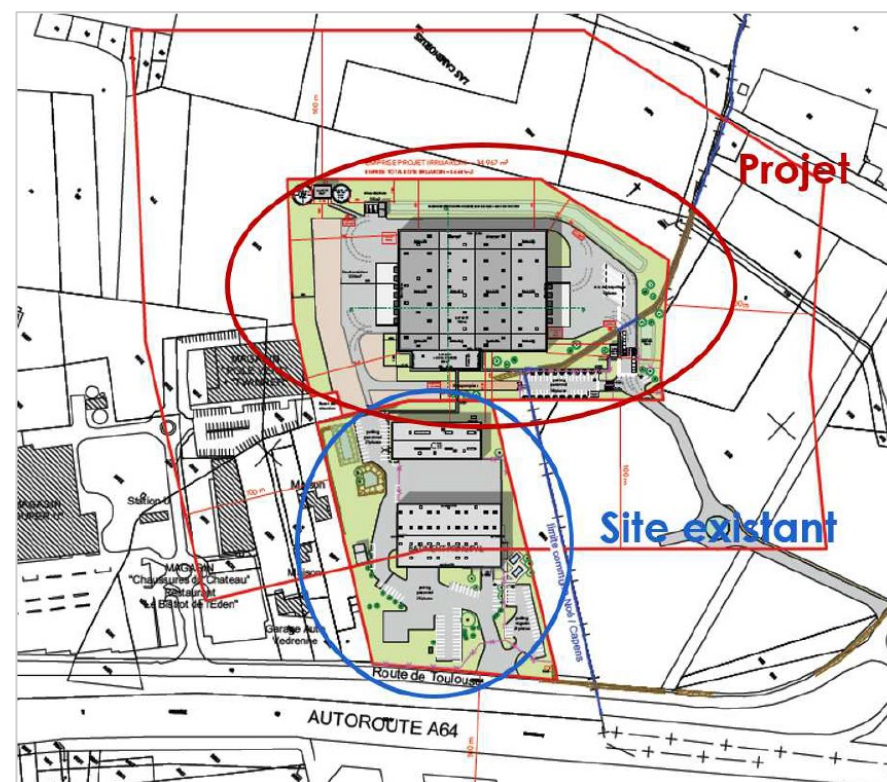


Figure 8 : Plan de masse global du site IRRJARDIN : Site existant et futur site, source DDAE Irrijardin / Bureau Veritas Exploitation

² Descriptifs de l'activité : source Dossier de demande d'autorisation environnementale Irrijardin - Bureau Veritas Exploitation

Dans la cellule de stockage, les produits IRRJARDIN seront stockés en rack et en masse.

La cellule de stockage de 7 973 m² comprendra également 2 locaux de stockage de produits chimiques liquides de 249 m² chacun.

La nature des produits et équipements stockés sur le site entraîne un classement ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

Le projet est soumis à Autorisation pour pou le « Stockage de solides comburants catégories 1, 2 ou 3 » et pour le « Stockage de dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aigue 1 ou chronique 1 » de la nomenclature ICPE.

Il est également soumis à Enregistrement au titre du « Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts » des ICPE et à Déclaration au titre du « Stockage de produits composés d'au moins 50% de polymères ». Le projet IRRJARDIN dépend également du statut Seveso Seuil bas.

Le tableau ci-dessous présente les surfaces du projet :

Surfaces	Créé
<i>Surface imperméabilisée : (voiries, parkings)</i>	13 767 m ²
<i>Surface bâtie (cumul de l'ensemble des bâtiments)</i>	9 003 m ²
Surface totale imperméabilisée	22 770 m²
<i>Surface engazonnée ou espaces verts</i>	12 197 m ²
Surface totale du terrain	34 967 m²



Figure 9 : perspective du projet, source DDAE Irrijardin / Bureau Veritas Exploitation

IV. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

La commune de Capens a, dans le cadre de l'élaboration de son PLU en 2013, approuvé son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La révision allégée du PLU ne peut porter atteinte aux orientations définies dans ce PADD (art. L 153-34 du CU).

Le PADD de Capens s'articule autour de grandes orientations qui sont chacune composée de plusieurs objectifs :

- Poursuivre le développement de l'urbanisation résidentielle autour du bourg dans le cadre d'un projet de structuration et d'aménagement du village en cohérence avec les réseaux existants et leur développement potentiel :
 - Privilégier comme zone majeure du développement urbain le centre-bourg et ses abords et programmer le processus d'extension du centre bourg en inscrivant différents secteurs en zones à urbaniser (zones Au), constructibles à court terme sous conditions, ou à plus long terme (zone AU0),
 - Limiter strictement le développement de l'urbanisation des groupes d'habitation et du hameau les plus éloignés du noyau villageois,
- Permettre une meilleure diversité de l'offre d'habitat,
- Aménager des espaces publics de qualité,
- Assurer un équilibre des différents modes de déplacements,
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et le développement des communications numériques pour promouvoir le développement économique de la commune,
- Programmer, encourager et accompagner le développement de l'activité économique :
 - Conforter et valoriser les zones d'activités intercommunales de Serres et Lacaze,
 - Programmer et accompagner le développement d'une zone d'activité économiques mitoyenne avec la zone commerciale de la Maladrerie sur le territoire de Noé,
 - Permettre un développement maîtrisé des activités de loisirs et du tourisme,
 - Promouvoir les nouvelles technologies pour favoriser le développement économique, notamment les activités de services dans le centre-bourg,
 - Favoriser le développement des installations de production d'énergie renouvelables,
 - Conforter et accompagner les activités d'extraction de granulats,
- Conforter l'agriculture comme activité économique et vecteur de structuration paysagère :

- Préserver les grands espaces de production agricole et garantir la pérennisation et le confort des exploitations,
- Mettre en valeur les espaces de production et les bâtiments agricoles,
- Préserver le maillage de haies,
- Prévoir et aménager les voiries en veillant à promouvoir les modes alternatifs de déplacements :
 - Créer les liaisons routières entre les voies existantes ou futures,
 - Favoriser la constitution d'un maillage de cheminements doux entre les différents secteurs du centre bourg,
 - Embellir les entrées du centre-bourg,
 - Prévoir la sécurisation de la traversée du centre-bourg par la RD 622,
 - Prévoir la réalisation d'une nouvelle voie à l'Est du centre bourg,
- Préserver et mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine :
 - Sauvegarder et mettre en valeur les zones naturelles boisées,
 - Protéger les corridors écologiques,
 - Mettre en valeur les richesses environnementales et patrimoniales du territoire,
- Assurer une meilleure prise en compte des risques naturels et des nuisances :

- Prévenir les dommages liés aux risques naturels et technologiques,
- Prendre en compte les nuisances.

Le projet d'extension du projet du site de la société Irijardin s'inscrit dans les objectifs du PADD visant à accompagner le développement économique local, notamment l'objectif n°2 : Programmer, encourager et accompagner le développement de l'activité économique, dont une des orientations est « *Programmer et accompagner le développement d'une zone d'activité économiques mitoyenne avec la zone commerciale de la Maladrerie sur le territoire de Noé*, ».

En effet, le projet se situe sur le secteur de la Maladrerie, dont le développement sur le site objet de la procédure est identifié sur la cartographie traduisant les objectifs économiques du PADD.

La procédure de révision allégée ne porte donc pas atteinte aux orientations du PADD.

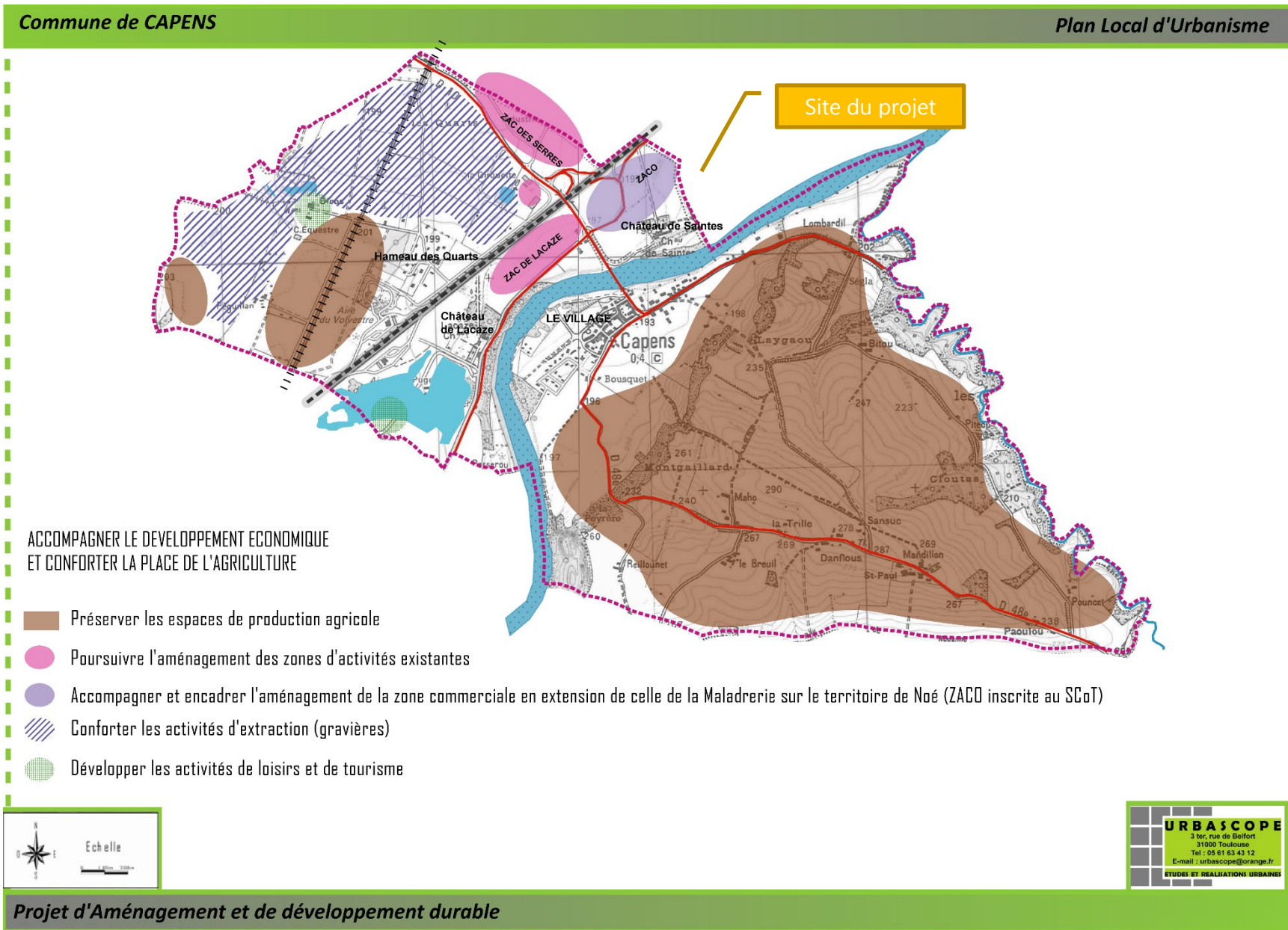


Figure 10 : extrait du PADD de Capens

2. La compatibilité avec le SCOT

Le territoire communal est intégré au périmètre du SCOT Sud Toulousain approuvé en 2012.

Ainsi, le document d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions figurant dans le SCOT conformément à l'article L 131-1 du code de l'urbanisme.

Bien que la commune de Capens ne soit pas identifiée comme site économique au titre de pôle, la commune de Noé, associée à Longages, est qualifiée de pôle de service dans le modèle de développement porté dans le SCOT du Sud Toulousain, définissant une polarisation de « l'accueil des habitants, de l'activité, des équipements et des services en complément des pôles d'équilibre. »

Dans ce contexte, la stratégie de développement économique pointe des espaces dédiés à l'accueil d'activités de préférence dans les pôles identifiés, dont le pôle de Noé-Longages.

Le SCOT, dans le cadre de son orientation « conforter l'autonomie économique du territoire », privilégie le développement de l'offre commerciale du territoire au sein de centres urbains, mais également au sein des Zones d'Aménagement Commercial (ZAc) qu'il définit.

Le pôle de services Longages/Noé est concerné par la mise en place d'une ZAc d'envergure couvrant le périmètre du projet d'extension du site Irrijardin.

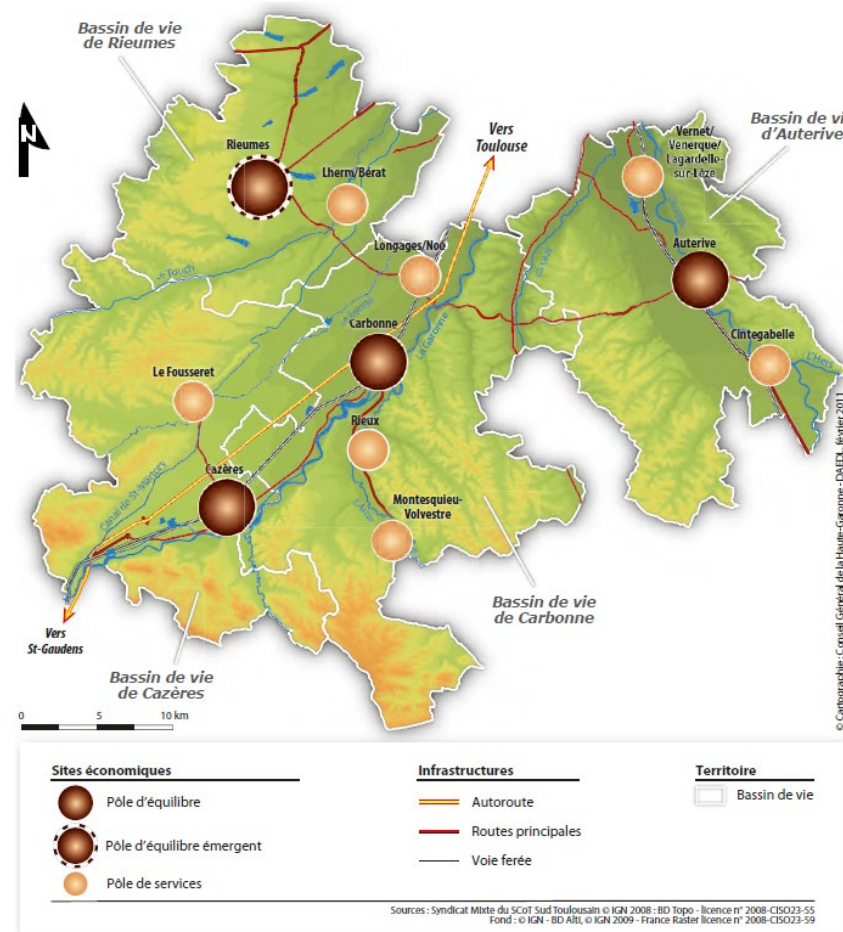


Figure 11 : extrait du DOO du SCOT Sud Toulousain

Le PETR s'est prononcé sur le projet porté par la société Irrijardin et sur sa compatibilité avec le SCOT, extrait de l'avis du 01/03/2019 :

« Le projet relève d'un caractère d'intérêt général. En effet, le nombre d'emploi qui sera créé (environ 35) ainsi que le maintien sur site des 110 emplois actuel, revêt une importance capitale pour l'économie locale. En effet, il permettra d'atténuer le retard constaté lors de l'évaluation du SCoT sur le ratio emplois/habitants et sur le rééquilibrage des emplois résidentiels et de production. De plus, il affirmera le pôle Carbonne/Noé comme sites économiques de bassin d'intérêt InterSCoT et de développer une économie productive le long d'un axe majeur de communication. Globalement, l'aboutissement de ce projet confortera l'autonomie économique du territoire (chapitre 3 du PADD du SCoT) et participera au rayonnement du Pays Sud Toulousain avec le maintien du siège social d'une société reconnue nationalement. La desserte du projet sera facilitée par l'accès qui sera situé à quelques dizaines de mètres de l'autoroute n° 64.

La société Irrijardin est actuellement implantée à proximité immédiate de la zone d'aménagement commercial (ZACoM) d'envergure de Noé-Capens, mais le projet d'extension est situé dans cette ZACoM repérée par le SCoT du Pays Sud Toulousain. Les objectifs de ces zones sont de structurer l'offre commerciale du territoire et d'accueillir prioritairement les commerces soumis à autorisation commerciale. Depuis l'approbation du SCoT en 2012, la ZACoM n'a pas fait l'objet de demandes d'implantations de nouveaux commerces. La surface disponible reste par conséquent inchangée. Le

projet d'une emprise de 3,5 hectares ne remet pas en cause la ZACoM. En effet, il resterait environ 5 ha disponibles pour l'implantation d'autres commerces. Le projet n'est pas localisé sur la trame verte et bleue du SCoT. Néanmoins, il fait l'objet d'un dépôt de dossier auprès de l'autorité environnementale. Le SCoT se conformera aux conclusions de l'étude.

Au regard des éléments fournis et après consultation de la commission urbanisme, le Pays Sud Toulousain, porteur du SCoT Sud Toulousain considère que le projet ne remet pas en cause l'économie générale du SCoT et par conséquent, émet un avis favorable au projet d'extension de la société Irrijardin. »

L'activité du groupe Irrijardin repose sur la vente d'équipements pour la piscine, le spa et l'arrosage de jardin. Cette activité commerciale est déjà présente sur le site de Noé avec un magasin, et sera confortée dans le cadre de la restructuration globale du site existant et de son extension.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet d'évolution du PLU assure la compatibilité avec le SCOT Sud Toulousain.

Contexte :

Ce projet s'appuie sur le déplacement d'une grande surface alimentaire déjà présente dans la zone. En vitrine de l'A64 et à proximité d'un échangeur, sa localisation bénéficie d'une bonne situation et desserte.

Caractéristiques :

Dimensions : 14,9 ha

Potentiel commercial indicatif de surfaces de vente :

Existant	Projet	Restant	Total
6 600 m ²	0 m ²	7 400 m ²	14 000 m ²

Consommation d'espaces agricoles : 10,9 ha

Conditions d'implantation

L'aménagement de la Zone d'Aménagement Commercial s'inscrit dans un projet de valorisation et de composition architecturale et paysagère du fait de sa situation en vitrine de l'A64 et en entrée de ville.

Il est également conditionné à la définition d'un projet d'aménagement permettant de répondre aux exigences de qualité de l'urbanisme, de densification et de limitation de la consommation d'espaces agricoles.

Son aménagement permet des connexions douces vers le centre-bourg et prend en compte la proximité de la Garonne.



Figure 12 : extrait du DOO du SCOT Sud Toulousain

V. Evolutions des pièces du PLU

1. Le document graphique

Un secteur UXb est créé afin de ne pas modifier les règles applicables sur l'ensemble de la zone UX du PLU. Les parcelles constituant le secteur UXb sont celles de la partie de l'extension programmée du projet sur la commune de Capens. Dans ce contexte et dans la même logique d'harmonisation des règles, une zone UXb est également créée sur les espaces concernés par le projet d'extension sur le territoire de Noé.

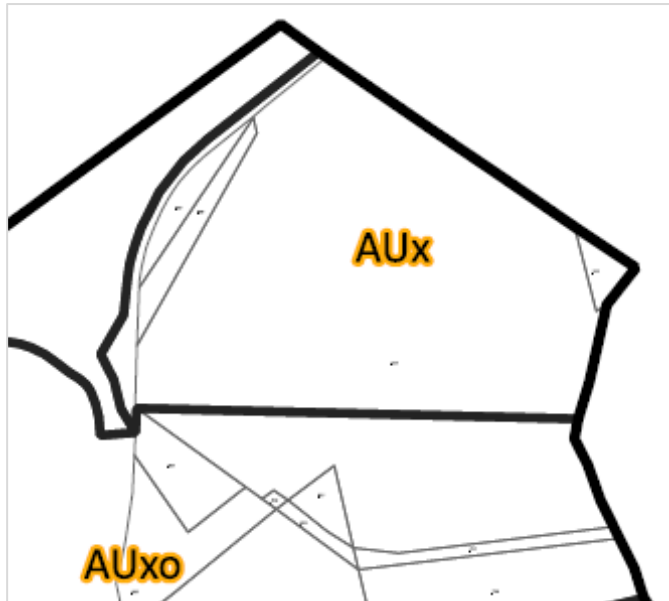


Figure 14 : document graphique du PLU en vigueur, réalisation Paysages

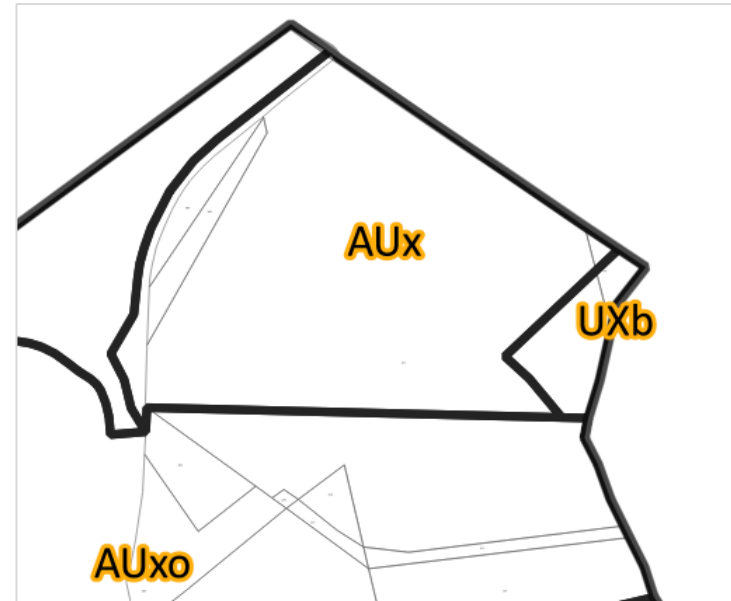


Figure 13 : document graphique du PLU après la 2^{ème} révision allégée, réalisation Paysages

Zone	Superficie PLU opposable (ha)	Superficie PLU après révision allégée (ha)	Evolution ha
U1	5.43	5.43	
U2	24.43	24.43	
UL	1.15	1.15	
Ux	9.91	9.91	
Uxa	8.65	8.65	
Uxb		0.35	0.34
Zones U	48.54	48.89	
AU	1.23	1.23	
AU0	2.87	2.87	
AUx	4.39	4.05	-0.34
AUx0	10.40	10.40	
Zones AU	18.89	18.55	
Zones A	369.83	369.83	
Zones N	256.15	256.15	
Total PLU	693.41	693.41	

Figure 15 : tableau de l'évolution des surfaces des zones, réalisation Paysages

2. Le règlement

Un secteur UXb est créé dans la zone Ux pour répondre aux caractéristiques du projet de l'entreprise sans intervenir sur les règles applicables dans les autres espaces couverts par la zone Ux.

Les évolutions du règlement liées à la création de ce secteur sont détaillées ci-après.

1- Les occupations et utilisations des sols autorisées sont clarifiées et remises en cohérence pour faciliter la compréhension, elles sont également adaptées au projet et encadrent plus précisément ce qui est autorisé sur le site, notamment en autorisant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous condition, dans la mesure où l'activité de commerce et de stockage de produits envisagée est couverte par le régime des ICPE. De plus, l'harmonisation du règlement est recherchée entre les zones U et AU à vocation économique, ainsi la taille des habitations autorisées est ramenée à 80 m² de surface de plancher maximale, à l'identique des dispositions figurant en zone AUx :

ARTICLE UX - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- *Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant ~~sans générer de risques et qu'elles ne soient pas source de nuisances~~*

~~incompatibles avec le voisinage~~ et limiter au maximum les risques pour l'environnement.

- *Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, s'ils sont liés à une activité artisanale ou commerciale autorisée (garage automobile, ferrailleur, etc).*

- *Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires à la gestion ou la surveillance des installations présentes dans la zone d'activités et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 980 m²*

- *Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage*

Dans le secteur UXb : sont autorisés les constructions et les changements de destination à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux et d'entrepôt et les installations classées pour protection de l'environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour limiter au maximum les risques pour l'environnement.

2- Le projet comprend des cuves incendie d'une hauteur supérieure à celles des annexes autorisées dans la zone. Les dispositifs de lutte contre l'incendie sont donc ajoutés à la liste des ouvrages spéciaux pouvant déroger aux règles de hauteur des annexes :

ARTICLE UX - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'éégout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser :

- 12 mètres dans les secteurs UX et UXb
- 7 mètres dans le secteur UXa

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, d'aménagement ou d'extension des constructions et installations existantes ainsi que pour l'implantation d'ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs, dispositifs de lutte contre l'incendie, etc. dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur.

3-Le projet prévoit un accès à créer dans la zone AUx, cette voie est compatible avec l'OAP applicable sur le secteur Saintes. Néanmoins, une mention figurant dans l'entête du caractère de la zone dans le règlement écrit, indique que « L'aménagement de la zone AUx doit être réalisé au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble et être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Or le règlement ne reprend que la condition de compatibilité avec l'OAP à l'article 2.

La mention relative à l'opération d'aménagement d'ensemble est donc supprimée du caractère de la zone pour clarifier la règle applicable et assurer la cohérence entre le caractère de la zone et les dispositions réglementaires qui en sont la traduction.

RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUx est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'activités artisanales et commerciales. Elle correspond au périmètre de la ZACO (Zone d'Activités Commerciales) inscrite au Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de Cohérence Territoriale. L'aménagement de la zone AUx doit être ~~réalisé au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble et~~ être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3. Les orientations d'aménagement et de programmation

L'évolution du périmètre de la zone AUx entraîne une mise à jour De l'OAP du secteur de Saintes sans en modifier les orientations générales.

Ainsi, les périmètres et les surfaces couvertes par les OAP sont adaptées au zonage modifié dans le cadre de la révision allégée du PLU :



Figure 17 : OAP du PLU en vigueur



Figure 16 : OAP du PLU après la 2ème révision allégée

VI. Incidences de la modification sur l'environnement

Voir l'évaluation environnementale annexée