

### **Annexe 3.1.**

---

### **Extrait du PLU (carte graphique et règlement de la zone Ux)**

---

## **REGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES**

### **Ux et Uxi**

---

**Zone Ux** : zone urbaine à vocation d'activités.

**Zone Uxi** : zone urbaine à vocation d'activités soumise au risque inondation.

# 1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS

## 1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

### Sont interdits

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;  
Le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;  
L'ouverture de carrières.  
Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.

## 1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

### Sont interdits :

Les exploitations agricoles ou forestières.

## 1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont intégrées dans le volume lié à l'activité ;

La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserves :

- ♦ qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, bureaux et services ;
- ♦ qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- ♦ que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**Dans la zone Uxi**, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

# 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1. Volumétrie

### 2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à partir du sol existant jusqu'à l'égout.

Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;

En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.2. Implantation

### 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu des règles de recul imposées par son classement en route de grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 931.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

En dehors des agglomérations et hors routes à grande circulation, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour le réseau d'intérêt cantonal RD 143 (PR0+989 au PR2+225 coté droit et PR1+903 coté gauche) (PR0+350 au PR1+667), 147 (PR0+989 au PR1+667) et 522 (PR5+745 au PR4+186), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.
- 

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Des constructions différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et/ou ne nuisent pas à la sécurité et/ou à l'exécution de travaux publics.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à ces règles.

### 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;

Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

## **2.3. Caractéristiques architecturales**

### **Cas général**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

## **Façades**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses et agglomérées. Les matériaux ne seront ni brillants ni réfléchissants à la lumière. Les matériaux type aggloméré à nu, contre plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade seront proscrits.

Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ainsi qu'à la climatisation ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère.

## **Toitures**

Les couvertures en matériaux telle que le fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

## **Clôtures, portails et portillons**

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

### **2.4. Espaces non bâtis**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **2.5. Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

Les emplacements à prévoir sont :

#### **Constructions à usage d'habitation**

- 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places par logement de 60 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 3 places par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Bureaux :**

- 60% de la surface de plancher

#### **Commerce**

- 60% de la surface de plancher

#### **Hôtels et restaurants**

- 8 places par lot de 10 chambres,
- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

#### **Salle de spectacles et de réunion**

- 1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs

#### **Ateliers artisanaux, établissements industriels**

- 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les aires de stationnement ainsi que les aires de manœuvre pour y accéder, seront réalisées en dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des « poids lourds » : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrés à l'entreprise, etc.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

#### **3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2. Desserte par les réseaux**

##### **3.2.1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

Dans les autres zones, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

##### **3.2.3. Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre

écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle est autorisé.

#### 3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

PRESCRIPTION DU PLU : 08 décembre 2016

DEBAT SUR LE PADD : 27 avril 2019

ARRÊT DU PLU : 04 juillet 2019

ENQUÊTE PUBLIQUE : Du 29 janvier 2019 au 04 mars 2019

APPROBATION DU PLU : 04 novembre 2021

4

UrbaDoc  
 Chef de projet : Estienne BADIANE  
 Bureau d'études UrbaDoc  
 9, avenue Maurice Bourges Meunoury  
 31200 TOULOUSE  
 Tél. : 05 34 42 02 91  
 contact@be-urbadoc.fr

Légende

ZONES URBAINES

- Ua : Noyau historique
- Ub : Secteur de type faubourg et extensions pavillonnaires en continuité du bourg
- Ubi : Secteur de type faubourg et extensions pavillonnaires en continuité du bourg en zone inondable
- Uc : Extensions pavillonnaires sur les écarts
- Ue : Zone urbaine d'équipements
- Uei : Zone urbaine d'équipements en zone inondable
- Us : Zone urbaine à vocation d'activité de sport automobile et aéronautique
- Uui : Zone urbaine à vocation d'activité de sport automobile et aéronautique en zone inondable
- Ux : Zone à vocation d'activités
- Uxi : Zone à vocation d'activités en zone inondable

ZONES A URBANISER

- AUL : Zone à urbaniser à vocation d'habitat ou/et de loisirs
- AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activités
- AUxi : Zone à urbaniser à vocation d'activités en zone inondable
- AUa : Zone à urbaniser en priorité
- AUb : Zone à urbaniser dans un second temps

ZONES AGRICOLES

- A : Zone agricole
- Ai : Zone agricole inondable
- Aca : Siège d'exploitation
- Ah : Habitat agricole (isolé) situé en zone agricole ou naturelle
- Ahi : Habitat non agricole (isolé) situé en zone agricole ou naturelle inondable

ZONES NATURELLES

- N : Zone naturelle
- Ni : Zone naturelle inondable
- Np : Zone naturelle protégée

Éléments de la trame verte et bleue

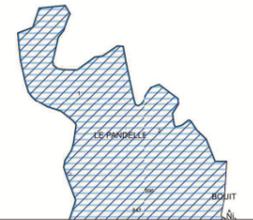
- Trame verte
- Trame bleue
- Haie ou alignement d'arbres
- Espace Bois Classé (EBC)

AUTRE LEGENDE

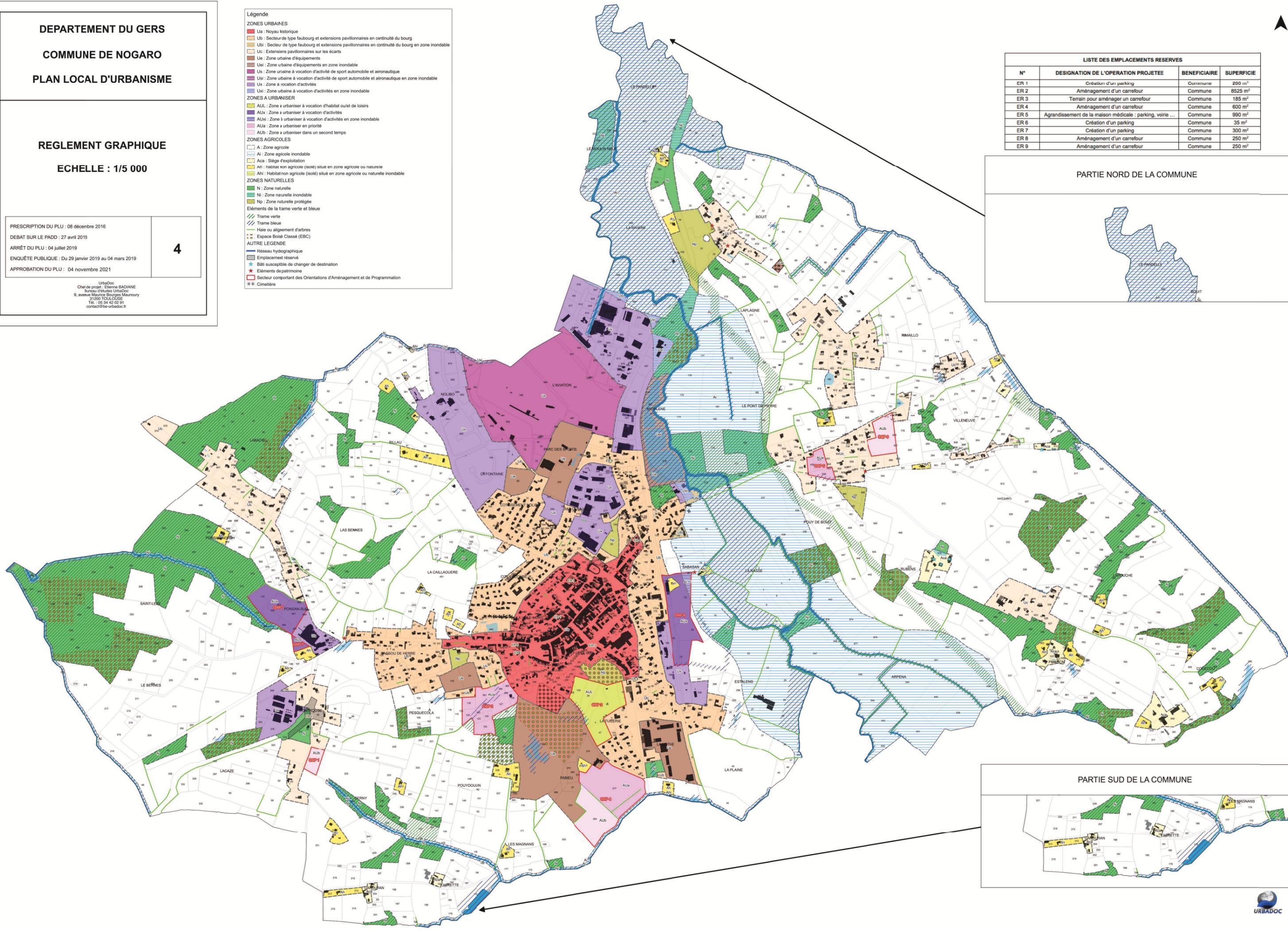
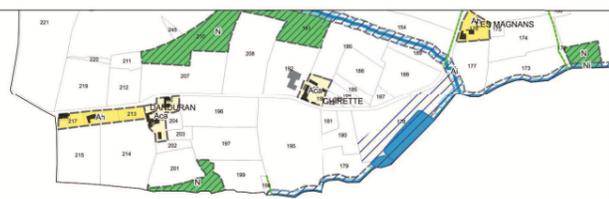
- Réseau hydrographique
- Emplacement réservé
- Bâti susceptible de changer de destination
- Éléments de patrimoine
- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Cimetière

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	DESIGNATION DE L'OPERATION PROJETEE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
ER 1	Création d'un parking	Commune	200 m <sup>2</sup>
ER 2	Aménagement d'un carrefour	Commune	8525 m <sup>2</sup>
ER 3	Terrain pour aménager un carrefour	Commune	185 m <sup>2</sup>
ER 4	Aménagement d'un carrefour	Commune	600 m <sup>2</sup>
ER 5	Agrandissement de la maison médicale : parking, voirie ...	Commune	990 m <sup>2</sup>
ER 6	Création d'un parking	Commune	35 m <sup>2</sup>
ER 7	Création d'un parking	Commune	300 m <sup>2</sup>
ER 8	Aménagement d'un carrefour	Commune	250 m <sup>2</sup>
ER 9	Aménagement d'un carrefour	Commune	250 m <sup>2</sup>

PARTIE NORD DE LA COMMUNE



PARTIE SUD DE LA COMMUNE



**PIECE PJ5**

---

**CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES**

### **3.5.1. CAPACITES TECHNIQUES**

Implantée depuis plus de 20 ans sur la commune de Nogaro, GERS DISTRIBUTION a su développer des capacités techniques dans le domaine de la préparation et du conditionnement des produits d'origine animale. Cette compétence technique permet une valorisation des différents produits finis en alimentation humaine.

L'établissement élabore ainsi des produits de qualité, répondant aux demandes de sa clientèle, dans le strict respect des prescriptions sanitaires des services vétérinaires.

L'organigramme de l'atelier GERS DISTRIBUTION à Nogaro est présenté à l'annexe 3.2. Il fait état de l'organisation et la structuration des activités du site. L'établissement dispose d'un personnel qualifié lui permettant d'exploiter ses installations de production dans de bonnes conditions.

Dans une démarche d'amélioration continue, le site a démarré en 2019 une démarche visant l'obtention du certificat IFS Food, en vue de garantir la qualité et la sécurité sanitaire de ses produits élaborés.

### **3.5.2. CAPACITES FINANCIERES**

Depuis 2012, la société GERS DISTRIBUTION a conclu un partenariat avec la coopérative VIVADOUR et investi dans un atelier de transformation de canards, ce qui lui a permis de mieux maîtriser ses approvisionnements et de conforter sa rentabilité.

A titre indicatif, le chiffre d'affaires annuel de GERS DISTRIBUTION était de 47 millions d'euros en 2019.

Les éléments justificatifs des capacités financières de la société sont présentés en annexe 3.3.