

1/M3

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE
GOURDAN
POLIGNAN

3^{ème} MODIFICATION

APPROUVEE LE 4 JANVIER 2010

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 21 AVRIL 2006

NOTICE DE PRESENTATION
LES CHANGEMENTS APPORTES

1	CONTEXTE GENERAL	2
2	OBJET PRINCIPAL DE LA MODIFICATION	3
2.1	Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUf.....	3
3	AUTRES OBJETS	5
3.1	Reculs d'implantations et bandes végétalisées en limite de la zone commerciale.....	5
3.2	L'implantation des constructions par rapport aux voies en zone UA	5
3.3	L'aspect des constructions en zone UB	5
4	LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	6
4.1	les modifications apportées au zonage.....	6
4.2	Les modifications apportées au règlement de la zone 1AUf.....	7
4.3	Les modifications apportées au règlement de la zone UA.....	10
4.4	Les modifications apportées au règlement de la zone UB.....	10
4.5	Les modifications apportées aux orientations d'aménagement	11
4.6	Les Incidences du projet sur l'environnement.....	12

La nouvelle procédure de modification

La présente modification du PLU a pour principal objectif l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUf, sur la base d'un projet d'aménagement d'ensemble. Cette procédure, qui permet une adaptation rapide du PLU, a été retenue car le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

à Il n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé ou d'une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

à Il ne nécessite la réduction d'aucune zone agricole, naturelle ou forestière.

En complément, la modification intègre quelques adaptations du règlement qui accompagnent la mise à jour du document.

2 OBJET PRINCIPAL DE LA MODIFICATION

2.1 OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUf

Compatibilité avec les orientations du PADD

Le projet répond aux objectifs du PADD, notamment celui de « créer au Bazert une zone à Maîtrise d'ouvrage communautaire destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, avec le double objectif de développement et de valorisation du Haut Comminges. »

Cohérence avec les objectifs intercommunaux

Le P.L.U. a délimité la zone 2AUf comme territoire de projet, mais ce projet dépasse les limites communales.

Une réflexion a été menée à l'échelle intercommunale pour définir des orientations d'aménagement cohérentes avec les objectifs de développement du Haut-Comminges.

à Cette réflexion a permis l'élaboration d'un schéma d'intention¹ servant de référence pour la modification du PLU de Gourdan-Polignan.

à La nouvelle modification du PLU intègre une orientation d'aménagement, qui traduit le projet de la communauté de communes à l'échelle de Gourdan-Polignan.

Contraintes particulières

A l'est, le territoire est soumis à une procédure de remembrement.

L'accès principal à la zone se fera par le nouveau giratoire réalisé sur la RD 825.

Le giratoire de l'A 645 ne saurait constituer un accès à la zone. Il doit cependant permettre de rétablir l'accès au chemin de Vie Sedan, par l'intermédiaire d'une voie qui contournera la zone commerciale.

Equipements envisagés à terme

Voirie : voies de desserte accès poids lourds, voies piétonnières et cyclables

Réseaux: eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout, ADSL

Divers : aménagements paysagers, signalétique intégrée, service de collecte des déchets et tri sélectif

Avancement du projet

Le rond-point d'accès aux zones d'activités est opérationnel depuis septembre 2008. Les voies de desserte principales sont en cours de réalisation. Les acquisitions foncières sont en cours.

¹ Voir ci-après

Le schéma d'intention

Ce schéma illustre les principes retenus pour organiser de façon cohérente le développement de l'urbanisation de la zone commerciale :

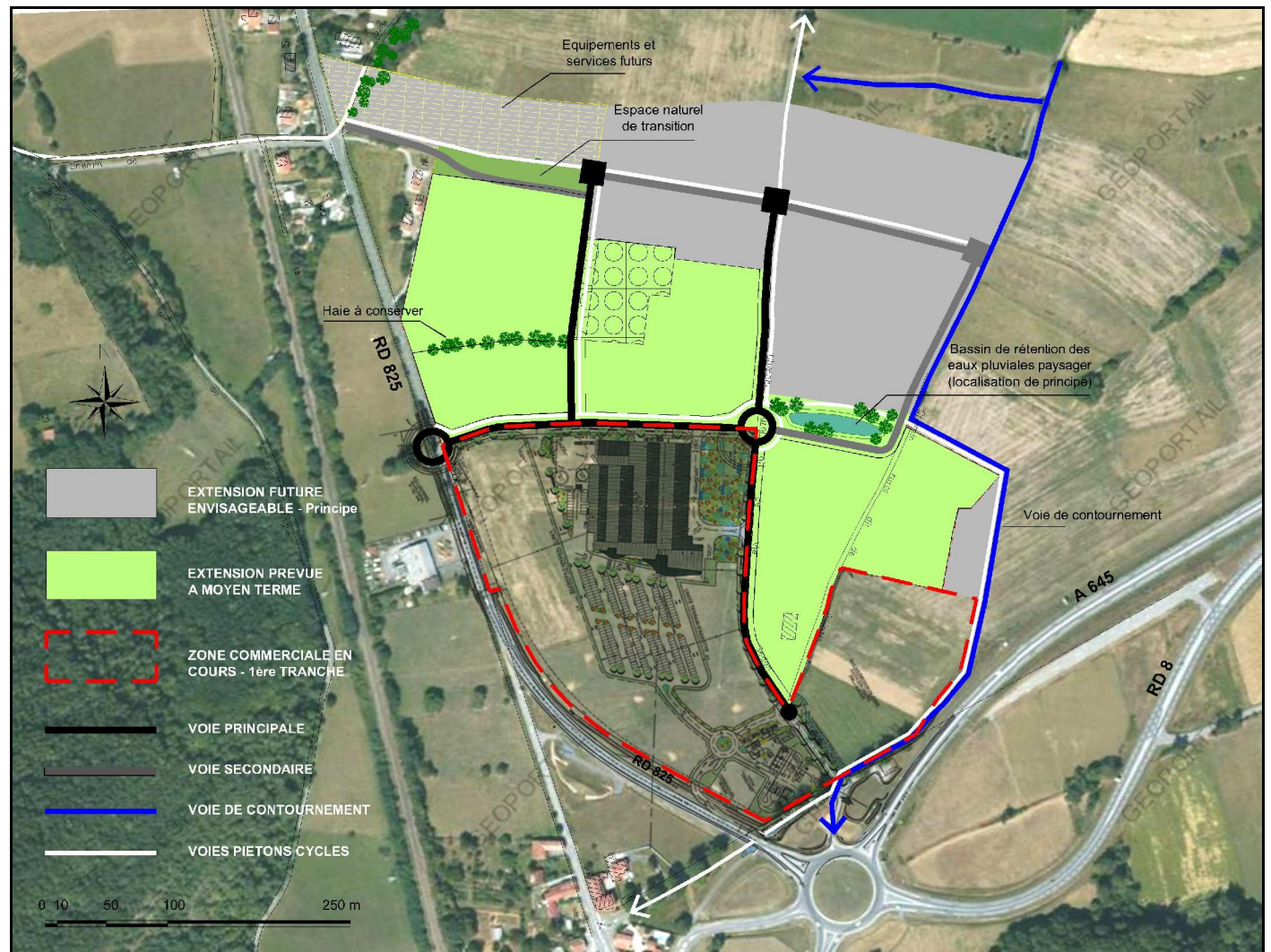
à en continuité de la première tranche réalisée à ce jour

à en tirant profit du réseau existant : chemins, fossés, trame végétale

à en intégrant le projet de voie de contournement de la zone, qui rétablira la circulation locale interrompue par les ouvrages autoroutiers de l'A645

à en anticipant l'éventualité d'une extension future vers le nord

Le tracé des voiries et de son maillage est donné à titre indicatif. Le scénario d'une extension future vers le nord est une extrapolation du PLU, montrant que les choix retenus pour la modification ne compromettent pas un développement ultérieur cohérent : prolongement des voies et des chemins, création d'un secteur d'équipements et de services aux abords de l'habitat ...



3 AUTRES OBJETS

3.1 RECLS D'IMPLANTATIONS ET BANDES VEGETALISEES EN LIMITE DE LA ZONE COMMERCIALE

La municipalité a souhaité simplifier les règles d'implantations (articles 6 et 7) dans la zone 1AUf : homogénéisation des valeurs de reculs, simplification des modes de calcul (suppression de la référence aux axes des voies), suppression des références périmées (RD, RN, tronçons de voies périmés).

L'article 13 est également adapté afin de permettre la mise en œuvre de la voie de contournement et de rendre plus compatibles les largeurs des bandes à végétaliser avec les valeurs de reculs préconisées dans les articles 6 et 7.

3.2 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EN ZONE UA

La municipalité a souhaité corriger l'article UA6 qui régleme l'implantation des constructions par rapport aux voies dans le village ancien.

L'alinéa 1 préconisait une implantation des faitages « *sensiblement perpendiculaire à la voie* » ce qui est contradictoire avec l'implantation traditionnelle (perpendiculaire ou le plus souvent parallèle aux voies) et constitue donc une contrainte excessive non justifiée.

L'alinéa 2 autorise des implantations autres, sans en préciser les modalités.

3.3 L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UB

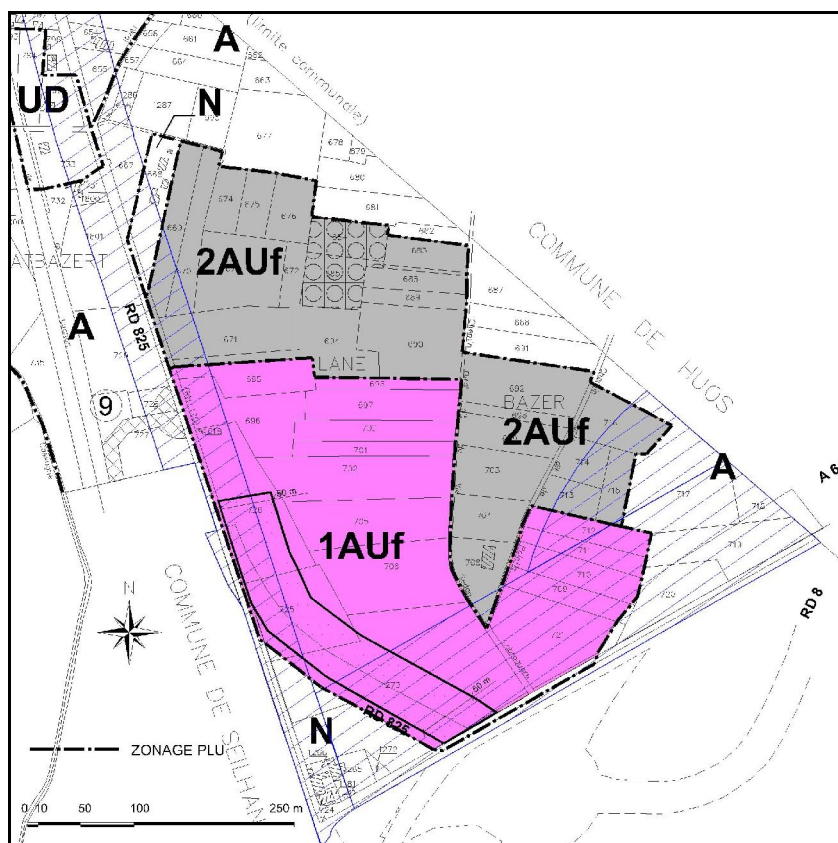
La municipalité a souhaité modifier la réglementation de l'aspect des constructions, et notamment des toitures, afin d'introduire un peu plus de souplesse et de diversité, conformément aux principes du développement durable (le PLU ne peut ni interdire ni préconiser un matériau particulier).

Ces nouvelles dispositions permettront de mieux valoriser les caractères traditionnels de l'architecture locale, sans pour autant compromettre l'expression d'une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

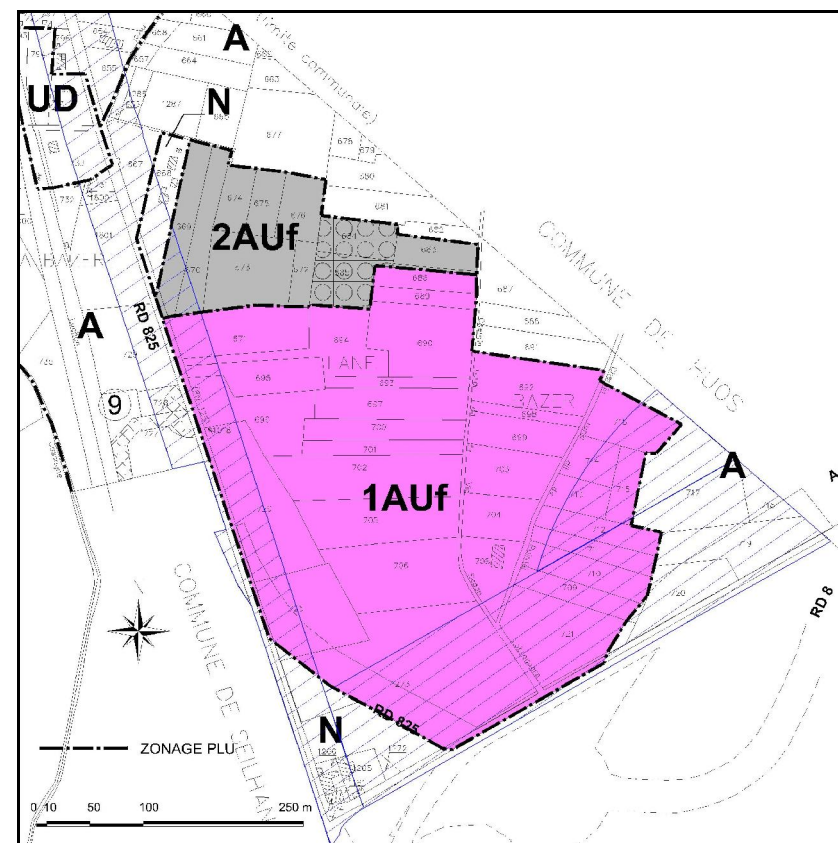
4 LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

4.1 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE

Les pièces modifiées sont : les orientations d'aménagement, le règlement et ses documents graphiques. La limite de la zone inondable a été corrigée selon la cartographie de la CIZI affinée. Le PADD et les annexes du PLU sont inchangés.



Zonage à modifier



Zonage modifié

Les limites du zonage

Le partage de la zone de Lane Bazert en deux secteurs est conservé (1AUf ouvert à l'urbanisation, et 2AUf non constructible). Le périmètre global est conservé.

Modification apportée :

La zone 1AUf est étendue aux parcelles desservies par les voies et réseaux réalisés pour la première tranche.

Les surfaces de zonage (en Ha)

	1AUf	2AUf	TOTAL
PLU	8,95	7,55	16,50
PLU modifié	13,84	2,66	16,50

4.2 LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUF

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

La commune, en accord avec la Communauté de communes, veut affirmer la vocation commerciale de la zone. Les interdictions concernant les constructions agricoles, industrielles, et les carrières, sont maintenues.

Autres points :

- > il n'est pas possible de distinguer les entrepôts commerciaux des autres entrepôts ; les réserves des commerces sont assimilées à une destination commerciale
- > les terrains de camping, les installations et travaux divers ne sont plus soumis aux articles 1 et 2 des PLU

Modification apportée :

Sont désormais interdites les constructions à usage d'habitation, d'entrepôt, de bureaux.

Article 2 : occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

La pièce B2c, « document graphique de détail de la zone 1AUf » n'étant plus d'actualité, est supprimée, remplacée par un schéma d'aménagement réactualisant les orientations particulières d'aménagement retenues pour la nouvelle zone 1AUf.

Modification apportée :

Simplification de l'alinéa 1 du précédent règlement.

Suppression de l'obligation d'être intégré à une opération d'au moins 3 ha.

Suppression de l'alinéa 2 concernant les constructions à usage d'habitation, désormais interdites.

Suppression des alinéas 3 et 4 concernant des installations et travaux qui ne sont plus soumis aux articles 1 et 2 des PLU.

Article 3 : Accès et voirie

La pièce B2c n'est plus d'actualité : les travaux mentionnés sont soit réalisés (rond point d'accès à la zone, voie de desserte), soit modifiés, la RN 125 est partiellement devenue RD 825.

Modification apportée :

Suppression des mentions faites au document graphique B2c

Précisions apportées à la rédaction des caractéristiques minimales exigées pour les voies de desserte principales : 8m d'emprise

Simplification dans la rédaction de l'ancien alinéa 2.3

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les principes de base sont inchangés. L'article est mis à jour afin de prendre en compte l'interdiction de construction d'habitat et afin de rappeler l'attention qui devra être portée à la gestion des eaux pluviales dans un souci de développement durable.

Modification apportée :

Suppression des mentions faites à l'habitat individuel.

Précisions sur la gestion des eaux pluviales : gestion à ciel ouvert, préservation des fossés, infiltration dans des noues, traitements paysagers.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

inchangé

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'article est mis à jour et sa rédaction est simplifiée afin d'harmoniser les règles de calcul et de faciliter l'instruction des demandes. A noter que cette nouvelle rédaction ne modifie pas les distances préconisées par rapport aux emprises et aux voies.

Modification apportée :

Suppression des mentions faites à l'implantation des ouvrages autres que des constructions (aires de stationnement, bassins de retenue ...)

Suppression des mentions faites au document B2c, qui est supprimé

Suppression des références d'implantation par rapport aux axes, et généralisation des références d'implantation par rapport aux emprises.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle imposait aux constructions un recul de 3 mètres, tandis que l'article 13 préconisait des bandes végétalisées inconstructibles de largeurs supérieures à 6 mètres ou 15 mètres.

L'article est complété afin d'être compatible avec l'article 13.

Modification apportée :

Différenciation entre le cas général et le cas particulier de la limite séparative Est de la zone.

Cas général : la règle ancienne est conservée (3 mètres minimum)

En périphérie Est de la zone 1AUf (parcelles 711, 712, 715, 716, voir document graphique 4.3), le recul imposé est porté à 6 mètres, en compatibilité avec l'article 13.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Inchangé

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Inchangé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La rédaction est simplifiée dans un souci d'homogénéité avec le règlement des autres zones qui fait toujours référence à la hauteur sur sablière. Cette référence est préférée à celle du sommet du bâtiment, car elle correspond à la hauteur visible des façades. Cette règle a pour effet de mieux harmoniser les hauteurs de façade sur voie.

Modification apportée :

Remplacement de la hauteur maximale autorisée de 12 mètres (comptée au sommet du bâtiment) par la hauteur maximale autorisée de 10 mètres (comptée sur sablière ou sur acrotère)

Suppression de la référence à la bande de 50 mètres qui est supprimée, considérée sans objet suite aux implantations en cours.

Article 11 : aspect extérieur - abords

Mise à jour et simplification de rédaction.

Modification apportée :

Suppression des références faites aux locaux à usage d'habitation

Suppression des références faites au document graphique B2c qui est supprimé.

Article 12 : Stationnement

Mise à jour et simplification de rédaction.

Modification apportée :

Doublement du nombre de places exigibles pour les surfaces commerciales : 1 place pour 20 m² de surface de vente

Suppression de la prescription concernant les bureaux, non autorisés

Article 13 : Espaces libres, plantations

Mise à jour et simplification de rédaction.

Modification apportée :

Suppression des références faites au document graphique B2c supprimé.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Inchangé.

4.3 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UA

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'article est modifié et complété afin de mieux prendre en compte les caractères architecturaux et urbains traditionnels.

La règle générale est conservée : alignement aux voies et aux emprises publiques.

Modification apportée :

Les implantations particulières sont précisées alinéas 2.1, 2.2 et 2.3

La réglementation des faitages est supprimée, remplacée par une réglementation de l'orientation des constructions, plus souple et compatible avec l'implantation traditionnelle du bâti :

« 3 - *L'orientation des constructions sera*

3.1 - parallèle ou perpendiculaire à la voie en cas d'implantation de la construction à l'alignement de la voie

3.2 - parallèle ou perpendiculaire à la limite séparative en cas d'implantation en retrait par rapport à la voie »

4.4 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB

Article 11 : aspect extérieur - abords

Reprise de la rédaction afin de se limiter à l'aspect des constructions et ne pas compromettre la diversité ou la créativité architecturales.

Les dispositions générales, conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme, sont conservées. Les dispositions particulières sont précisées.

Modification apportée :

Toitures : différenciation entre les constructions de style traditionnel et des constructions de style contemporain.

Prise en compte de l'aspect des toitures en ardoise.

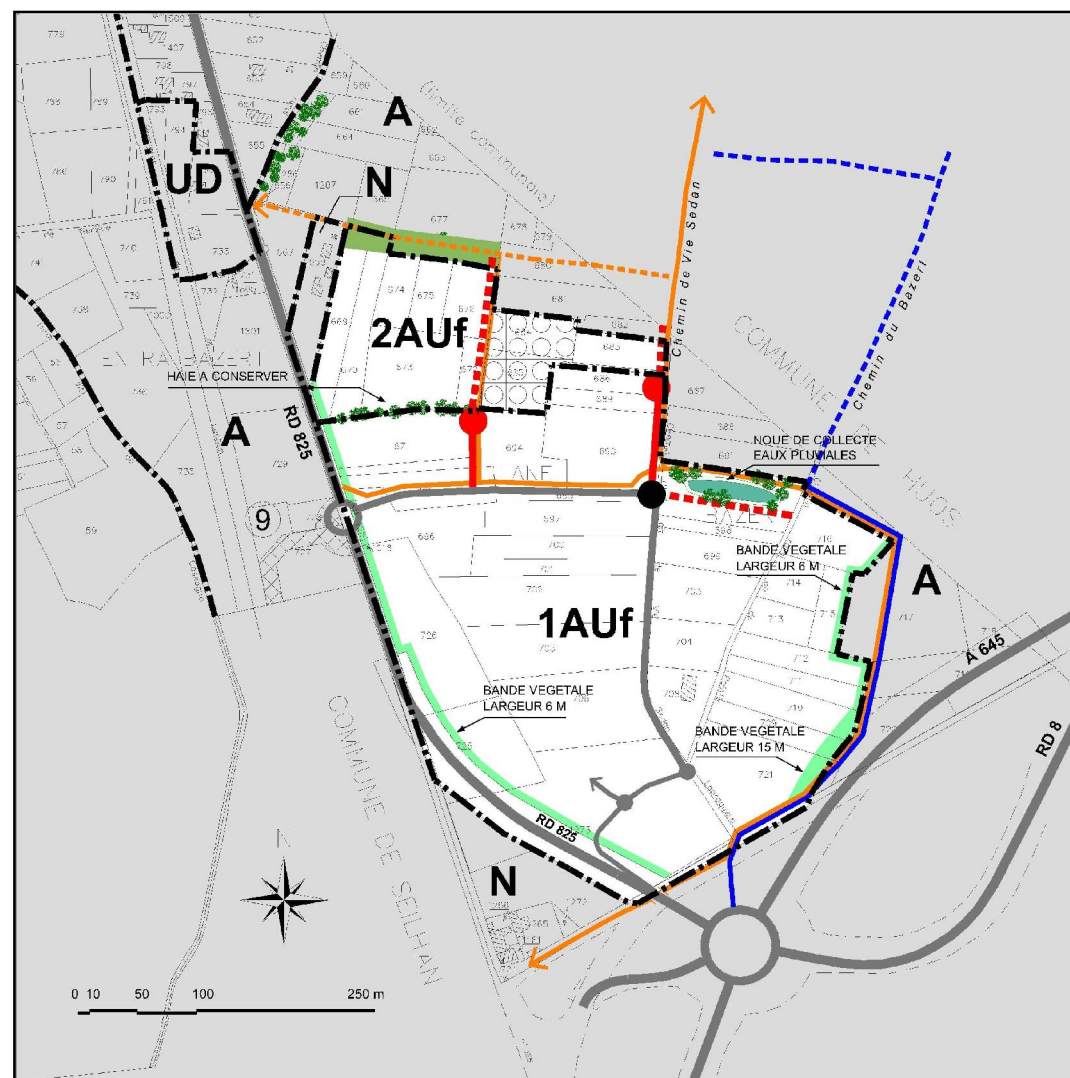
4.5 LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le schéma d'aménagement de la zone commerciale

Les travaux de voirie de la première tranche étant réalisés, le document graphique de détail B2c est supprimé. Le PLU modifié est assorti d'une orientation d'aménagement, établie afin de préciser les conditions d'urbanisation de la seconde tranche de la zone commerciale. Elle comprend un document écrit 3.1/M3 et un schéma d'aménagement 3.2/M3.

Le nouveau schéma illustre les principes d'extension du réseau de desserte, en cohérence avec le schéma d'intention intercommunal. Il tient compte du maintien temporaire des parcelles nord en zone 2AUf, c'est-à-dire non constructibles : les voies de desserte à créer devront pouvoir se prolonger ultérieurement. Elles devront donc disposer d'aires provisoires de retournement. Le schéma intègre :

- à la voie de contournement de la zone commerciale qui rétablit la circulation (interrompue par les travaux de la bretelle autoroutière) entre les chemins ruraux de Vie Sedan et du Bazert et le réseau départemental.
- à le tracé de principe de la voie piétons-cycles qui emprunte partiellement le tracé de la voie de contournement.
- à La localisation de principe d'une noue de collecte des eaux pluviales
- à les bandes végétales inconstructibles, conformes au document graphique de zonage



Extrait du document 3.2 /M3

4.6 LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La zone 1AUf est située à l'écart des principaux milieux naturels sensibles identifiés (ZNIEFF des méandres de la Garonne et du lac de Montréjeau, ZNIEFF de Picon-Garros, bois de Gourdan).

Les incidences de la modification du PLU sur l'environnement seront assez limitées, principalement liées aux nuisances générées par l'implantation des futures activités sur la zone.

L'article 1AU f du règlement minimise les risques de nuisances et de conflits d'usages en privilégiant les constructions à destination commerciale ou artisanale, et en excluant notamment les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts.

L'accueil de nouvelles activités a différentes incidences : augmentation des déplacements, pollution de l'air, pollution des eaux de ruissellement, problèmes de sécurité routière, nuisances sonores.

Les déplacements et la sécurité routière

La modification du PLU intègre la question des déplacements dans les orientations d'aménagement : documents 3.1/M3 (préconisations) et 3.2/M3 (schéma d'aménagement) :

- Principes généraux de continuité et de maillage du réseau
- Centralisation des accès depuis le rond-point réalisé sur la RD 825
- Voie de contournement de la zone pour rétablir la circulation des chemins ruraux et sécuriser leurs déplacements à l'écart de la zone

La gestion de l'eau

Le terrain, peu perméable, est sensible aux précipitations. La gestion de l'eau est prise en compte à plusieurs niveaux :

L'article 1AUf-4 du règlement préconise une gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, afin de préserver l'infiltration et les écoulements naturels : préservation et valorisation des fossés existants, infiltration ou rétention dans des noues.

Le schéma d'aménagement 3.2 / M3 propose une localisation de principe pour la mise en œuvre d'une noue de collecte des eaux pluviales.

La zone inondable

Le zonage prend en compte la mise à jour de la CIZI (cartographie informatisée de la zone inondable) en reportant la limite de la CIZI affinée – version 4 modifiée octobre 2008. La nouvelle planche « garonne_09 » est jointe dans les annexes du PLU.

Les nuisances sonores

Sur le site, la RD 825 (ex RN 125) figure toujours au classement sonore des infrastructures terrestres par arrêté préfectoral. Les zones de bruit soumises à des prescriptions d'isolation acoustique sont maintenues. L'impact de ces nuisances est relativement limité dans le cas présent, les prescriptions ne s'appliquant pas aux constructions à destination commerciale ou artisanale.

Les paysages

Les orientations d'aménagement préconisent la préservation des haies et fossés existants ainsi que la mise à contribution de la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales pour valoriser l'espace public et le paysage.

Les modifications apportées au règlement de la zone UA (article 6) favorisent une meilleure prise en compte du paysage urbain

Les modifications apportées au règlement de la zone UB (article 11) facilitent la mise en œuvre de matériaux et de techniques relevant de la Haute Qualité Environnementale.

1

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE
GOURDAN
POLIGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU APPROUVE LE 21 AVRIL 2006

**RAPPORT DE
PRESENTATION**

SOMMAIRE

PREAMBULE

PARTIE I : DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 - SITUATION ET PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2 - L'ENVIRONNEMENT ET LE CONTEXTE PAYSAGER

- 2.1 - La géologie
- 2.2 - L'hydrographie
- 2.3 - La Santé Publique
- 2.4 - Les entités paysagères
- 2.5 - Le patrimoine naturel
- 2.6 - La structure agglomérée

3 - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

- 3.1 - La démographie
- 3.2 - La construction et le parc de logements
- 3.3 - Le contexte économique

4 - LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS

- 4.1 - Les voies de transit
- 4.2 - Les voies de desserte locale
- 4.3 - La voie SNCF

5 - LES EQUIPEMENTS

- 5.1 - Les équipements généraux
- 5.2 - Les équipements scolaires
- 5.3 - Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

6 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

7 - LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS REPERTORIES

- 7.1 - Les perspectives de développement
- 7.2 - Les besoins répertoriés

PARTIE II : LE PLU - CONTENU ET MISE EN OEUVRE

1 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- 1.1 - Poursuivre les formes urbaines existantes
- 1.2 - Développer l'accueil de l'habitat et assurer le développement dans la continuité du bourg
- 1.3 - Assurer le développement économique
- 1.4 - Remodeler la colline du Bouchet
- 1.5 - Préserver l'exploitation agricole
- 1.6 - Prendre en compte les Z.N.I.E.F.F. et les zones naturelles
- 1.7 - Prendre en compte les risques naturels

2 - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

- 2.1 – La délimitation des zones urbaines
- 2.2 – La délimitation des zones à urbaniser
- 2.3 – La délimitation de la zone agricole
- 2.4 – La délimitation de la zone naturelle

- 3 – LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES

- 3.1 - Les zones urbaines
- 3.2 – Les zones à urbaniser
- 3.3 - La zone agricole
- 3.4 - La zone naturelle

4 - LES SUPERFICIES DES ZONES DU P.L.U.

PARTIE III : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT - LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1 - LES MILIEUX NATURELS

2 - LES ESPACES AGRICOLES

3 - LE PATRIMOINE

4 - LA SANTE PUBLIQUE

PREAMBULE

La commune de GOURDAN-POLIGNAN ne dispose à ce jour pas de Plan d'Occupation des Sols Par délibération en date du 8 juin 1999, la commune a prescrit l'élaboration d'un P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols). Faisant suite à la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000, elle a confirmé cette élaboration d'un P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) dans le cadre de la nouvelle réglementation.

RAPPEL :

Article L110 du Code de l'Urbanisme :

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection de milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

" Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

..."

PARTIE I
DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 - SITUATION ET PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune de GOURDAN-POLIGNAN se situe à 15 kilomètres au sud-ouest de Saint-Gaudens, au contact de la plaine de Rivière et du piémont pyrénéen. Sa population est de 1 194 habitants en 1999.

Le territoire communal a une superficie de 526 hectares et s'étend en grande partie dans la plaine alluviale de la Garonne (extrémité ouest de la plaine de rivière).

GOURDAN-POLIGNAN a pour communes limitrophes les communes de MONTREJEAU au nord, AUSSON au nord-est, HUOS à l'est, SEILHAN au sud et MAZERES-DE-NESTE à l'ouest.

La RN 125 traverse la commune sensiblement du nord au sud. L'A645, localisée entre l'échangeur de l'A 64 et le Bazert au sud de la commune, assure les liaisons en direction de l'autoroute A 64 au nord et l'Espagne et le Luchonnais au sud.

GOURDAN-POLIGNAN adhère à la communauté de communes du Haut Comminges.

GOURDAN-POLIGNAN DANS SON ENVIRONNEMENT : DAVANTAGE QU'UN QUARTIER DE MONTREJEAU.

Le positionnement de GOURDAN-POLIGNAN par rapport à Montréjeau peut laisser apparaître qu'il s'agit d'un quartier de celle-ci. Il en va tout différemment.

* La Garonne constitue une réelle rupture que la similitude des tissus bâtis de part et d'autre du pont ne parvient pas à masquer.

* Il existe à GOURDAN-POLIGNAN une structure de commerces et de services, notamment un supermarché, qui lui assure plus qu'une certaine indépendance en la matière, et dont l'aire de chalandise excède largement GOURDAN-POLIGNAN. Toutefois, c'est la structure commerciale et de services de Montréjeau, et accessoirement de St-Gaudens, qui autorise la satisfaction de partie des besoins non quotidiens.

* La gare SNCF est celle de GOURDAN-POLIGNAN.

* Le pôle d'enseignement technique de GOURDAN-POLIGNAN a des effets multiplicateurs, en terme économique, pour les deux communes et au-delà.

Par delà le "couple" Montréjeau-GOURDAN-POLIGNAN, il est un environnement rapproché qui fonctionne avec celui-ci, essentiellement en termes de concurrence d'accueil de résidences. Le groupe aggloméré comprend outre GOURDAN-POLIGNAN, Montréjeau, Ausson, Huos et Seilhan.

- Entre 1990 et 1999, seul Huos a enregistré une croissance démographique.
- Durant la même période, seul Montréjeau a enregistré une diminution du nombre de ses résidences principales.
- Durant la même période, sur ce secteur comprenant les cinq communes citées ci-dessus, la taille moyenne des ménages est passée de 2,5 à 2,3 personnes. GOURDAN-POLIGNAN se situe à un niveau inférieur: 2,1 personnes par ménage. L'impact des établissements de formation est ici aussi sensible. Les communes autres que Montréjeau sont au dessus de cette taille : Huos notamment atteint 2,6 personnes par ménage.

Evolutions 1990-1999

	Population	Résidences principales
GOURDAN-P.	-27	8
AUSSON	-6	19
HUOS	22	14
MONTREJEAU	-280	-31
SEILHAN	-1	3
Total	-292	13

Le poids démographique de Montréjeau a sensiblement diminué. Il y a une redistribution de la population dans l'ensemble interurbain, plus nette au travers du nombre de résidences principales.

2 - L'ENVIRONNEMENT ET LE CONTEXTE PAYSAGER

2.1 - LA GEOLOGIE

La majeure partie de la commune se trouve sur les alluvions anciennes du lit de la Garonne. Sur une couche d'épaisseur importante, ces alluvions hétérogènes présentent en stratigraphie confuse des lits de graviers et galets, des bancs de limons et d'argiles. En bordure Ouest, s'élèvent deux massifs calcaires : les Picons Garros et Bouchet aux pieds desquels se sont développés des sols argileux.

2.2 - L'HYDROGRAPHIE

La commune de GOURDAN-POLIGNAN est bordée dans ses parties Nord et Ouest par la Garonne, seul cours d'eau présent sur le territoire communal, dont la qualité est bonne (source : Agence de l'eau).

Aucun autre cours d'eau n'est présent sur le territoire communal.

2.3 - LA SANTE PUBLIQUE

A - LA QUALITE DE L'AIR

Il n'y a pas sur le territoire communal ou à proximité de station de mesure de la qualité de l'air.

Il n'y a pas, sur le territoire communal, de source spécifique de pollution atmosphérique.

B - LA QUALITE DE L'EAU

A son entrée en France, la Garonne présente des eaux de très bonne qualité vis-à-vis de l'ensemble des paramètres (donnée Agence de l'Eau Adour-Garonne). Elle se maintient globalement jusqu'à Saint-Gaudens si l'on excepte une légère dégradation des teneurs en azote à l'aval de la confluence de la Pique, en amont de la commune de Gourdan-Polignan.

C - LES NUISANCES SONORES

La commune est traversée par la RN 125. Elle est longée au sud-est par l'A645. Ces voies supportent des trafics automobiles facteurs de nuisances sonores. A ce titre, elles figurent au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, au même titre que la RN 117 passant au nord de la commune. Des prescriptions d'isolation acoustique devront être mises en vigueur le long de ces voies.

D - LES RISQUES NATURELS

- **Les risques sismiques**

Le décret n°91-461 du 14 mai 1991 (pris en application de la loi n°87-565 du 22 juillet 1987) relatif à la prévention du risque sismique définit pour le territoire national cinq zones de sismicité croissante et des normes de construction afin de résister aux séismes. La commune de GOURDAN-POLIGNAN est classée en zone « Ib », de faible sismicité.

Un arrêté interministériel du 29 mai 1997 définit les règles de construction (contenues dans le Code de la Construction et de l'Habitation) que les maîtres d'œuvre sont tenus de respecter afin de minimiser les dégâts causés par un éventuel tremblement de terre.

- **Les risques de rupture des barrages et ouvrages hydroélectriques**

Comme beaucoup de communes pyrénéennes et pour toutes les communes du bassin de la Garonne, ce risque est recensé dans la commune de GOURDAN-POLIGNAN. Toutefois, les ouvrages de retenue d'eau sont de mieux en mieux conçus, construits et surveillés et leurs ruptures constituent des accidents rares.

- **Les risques d'inondation de plaine et ceux liés à la gestion des eaux pluviales**

La commune de GOURDAN-POLIGNAN est traversée par la Garonne, seul cours d'eau présent sur le territoire communal.

La Garonne a fait l'objet d'un plan des surfaces submersibles en application de l'article 40-6 de la loi du 22 juillet 1987, article introduit par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Ce Plan de Prévention des Risques constitue une servitude d'utilité publique qui est annexée au présent P.L.U.

En l'absence d'études hydrauliques sur cette section de la Garonne, il est pris en compte la cartographie informative des zones inondables établie par la DIREN ; cette carte, ci-jointe, trace le contour des zones le plus fréquemment inondées ainsi que la limite des plus hautes eaux connues.

De par sa proximité avec ce cours d'eau, le village de Polignan est exposé, sur sa partie Nord, aux risques d'inondation.

2.4 - LES ENTITES PAYSAGERES

Deux grandes entités paysagères peuvent être distinguées :

- **la plaine de Rivière**, qui débute à la confluence de la Neste et de la Garonne. Il s'agit d'un site très plat présentant des paysages très ouverts en raison de la pratique des labours. Au sud, un talus marque une rupture légère entre le Bazert et Lespone. Si la plaine est le lieu d'accueil de l'urbanisation, elle demeure pour l'essentiel en cultures.

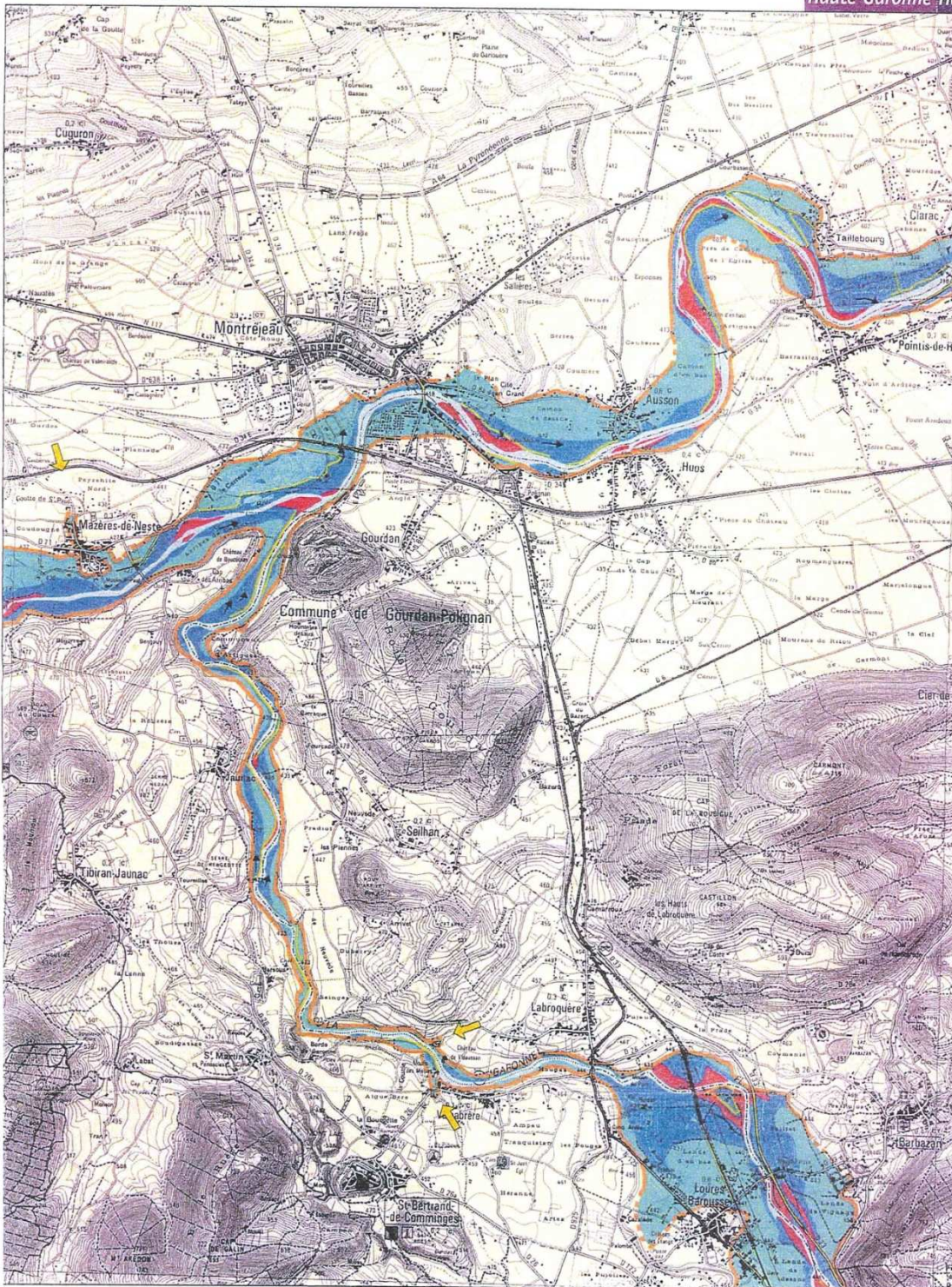
Dans ce paysage très ouvert, la ripisylve de la Garonne joue un rôle paysager important, même si celui-ci est atténué par le talus de terrasse de Montréjeau sur la rive gauche.

- **les collines du Bouchet et du Picon**, au sud : boisées et occupées partiellement par des carrières exploitées ou en cours d'exploitation, elles sont prolongées vers l'est par les collines de la Barousse. Ces collines qui marquent très fortement le paysage laissent par endroits des "brèches", lieux parfois peu larges comme à Couret.

LA ZONE INONDABLE

Cartographie informative des zones inondables de Midi-Pyrénées
**BASSINS GARONNE AMONT, GARONNE AVAL,
 GIROU ET HERS-MORT**

31 Dépt. de la Haute-Garonne
65 Dépt. des Hautes-Pyrénées



Carte I.G.N. 1846 - 7

1	2	3	4
5	6	7	8

MONTREJEAU
 RIVIÈRES
 ÉTUDIÉES :
 - ARNAUDES
 - GARONNE
 - NESTE
 - OURSE
 - PÉCOUP

COMMUNES CONCERNÉES :
 - AUSSON
 - AVENTIGNAN
 - BARBAZAN
 - CLARAC
 - GOURDAN-POLIGNAN
 - HUOS
 - IZAOURT
 - LABROQUIÈRE
 - LOURES-BAROUSSE
 - LUSCAN
 - MONTREJEAU
 - MAZÈRES-DE-NESTE
 - POINTIS-DE-RIVIÈRE
 - PONLAT-TAILLEBOURG
 - SAINT-BERTRAND-COMMINGS
 - SEILHAN
 - TIBIRAN-JAUNAC
 - VALCABRÈRE



Conduite de l'opération : DIREN de Midi-Pyrénées
 Cartographie établie par : GEOSPHAIR
 Édition : août 2000

Zones inondables

lit ordinaire	crue très fréquente (d'ordre annuelle)	crue exceptionnelle	canal de crue	flux d'inondation locale et limite de l'étude	digue, remblai, levée	hauteur à l'échelle	information ponctuelle de crue	PHEC : Plus Hautes Eaux Connues
encastillat	crue fréquente (retour de 5 à 15 ans)		crue exceptionnelle		crue exceptionnelle		crue exceptionnelle	

encastillat (dans certains cas crues hautes) de pente abrupte (dans les zones de pente faible)

1 km

Stations de référence
 Valentin (Garonne)
 code hydro: O 0300020
 Chaum (Garonne)
 code hydro: O 0050010






Documents de référence
 Photographies aériennes IGN, 1993.
 Atlas géomorphologique de la Garonne, R. LAMBERT dir;
 Université de Toulouse le Mirail, 1989.
 RD 33 entre La Broquière et Fronsac, DDE 31/SOGREAH,
 Profils en long NGF de la Garonne, Nivellement Général de la France, 1922.

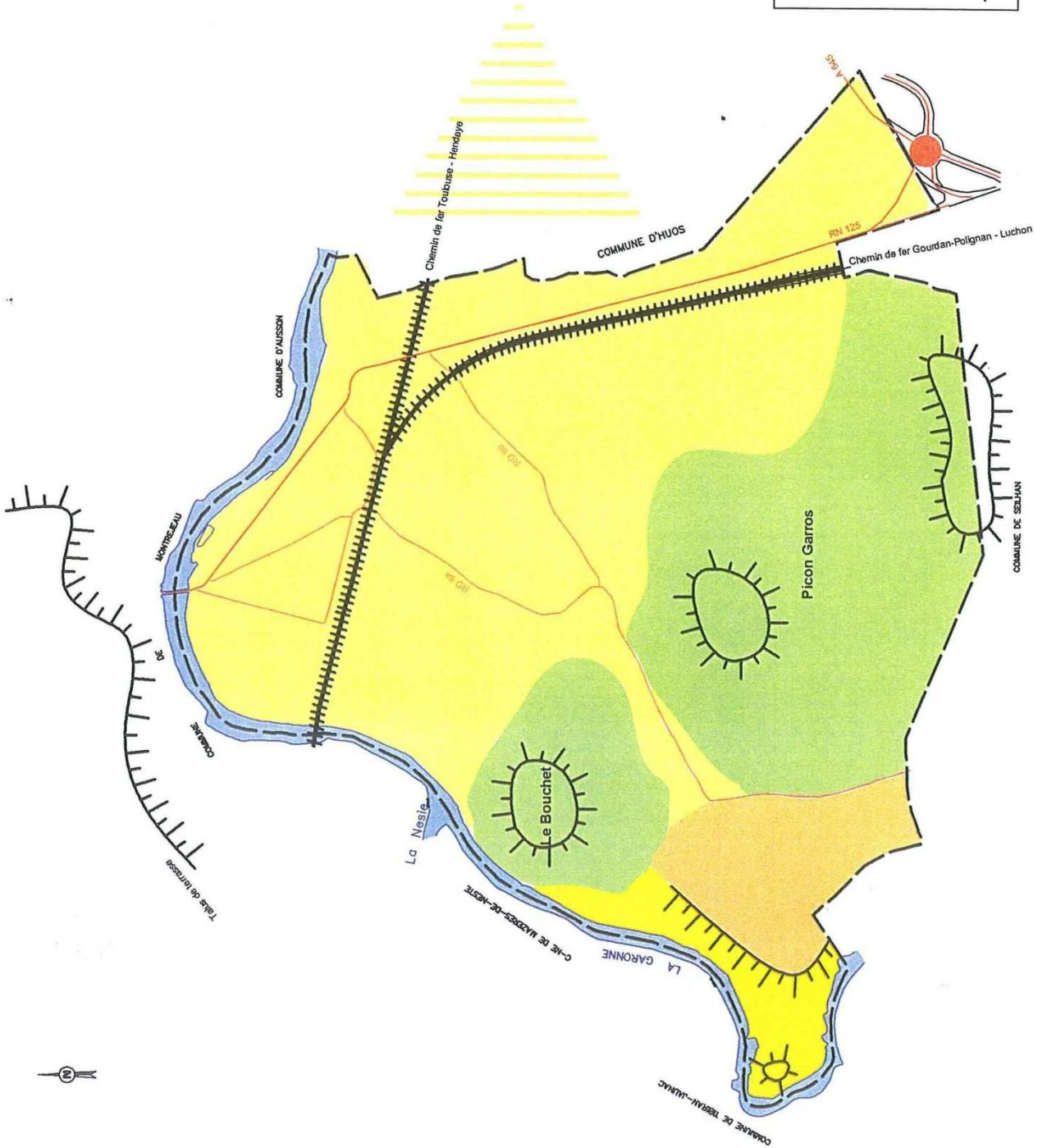
Édition à l'échelle 1/30 000

LES UNITES DE PAYSAGES

LES UNITES DE PAYSAGES

LEGENDE

-  Plaine de la Garonne
-  Basse plaine de la Garonne
-  Collines de Gourdan
-  Terrasse de la Garonne
-  Zones de plus fortes pentes



LES ELEMENTS DE PAYSAGES

LES ELEMENTS DU PAYSAGE

LEGENDE

- Noyaux villageois
- Espace aggloméré
- Boisements, ripisylve
- Cultures et prairies
- Alignements d'arbres



2.5 - LE PATRIMOINE NATUREL

• Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques

Deux ZNIEFF sont répertoriées sur le territoire communal (source : DIREN Midi-Pyrénées) :

- une ZNIEFF de type 2, concernant les méandres de la Garonne et le lac de Montréjeau (numéro de zone : 730011042) ;
- une ZNIEFF de type 1, concernant le Picon-Garros - bois de Gourdan (numéro de zone : 730011412).

• Les sites archéologiques

Un site archéologique est recensé sur le territoire communal au lieu-dit « Bouchet » (parcelle n°260) ; il concerne la grotte préhistorique ornée dite de l'Eléphant.

• Le corridor alluvial de la Garonne

Ce site est susceptible d'être reconnu d'importance communautaire au titre de la directive habitats, ce qui est de nature à impliquer sa protection (site 3100 « Garonne Ariège Hers Salat Pique et Neste » : site d'intérêt par la présence d'espèces remarquables de la directive habitat, de milieux aquatiques et zones humides).

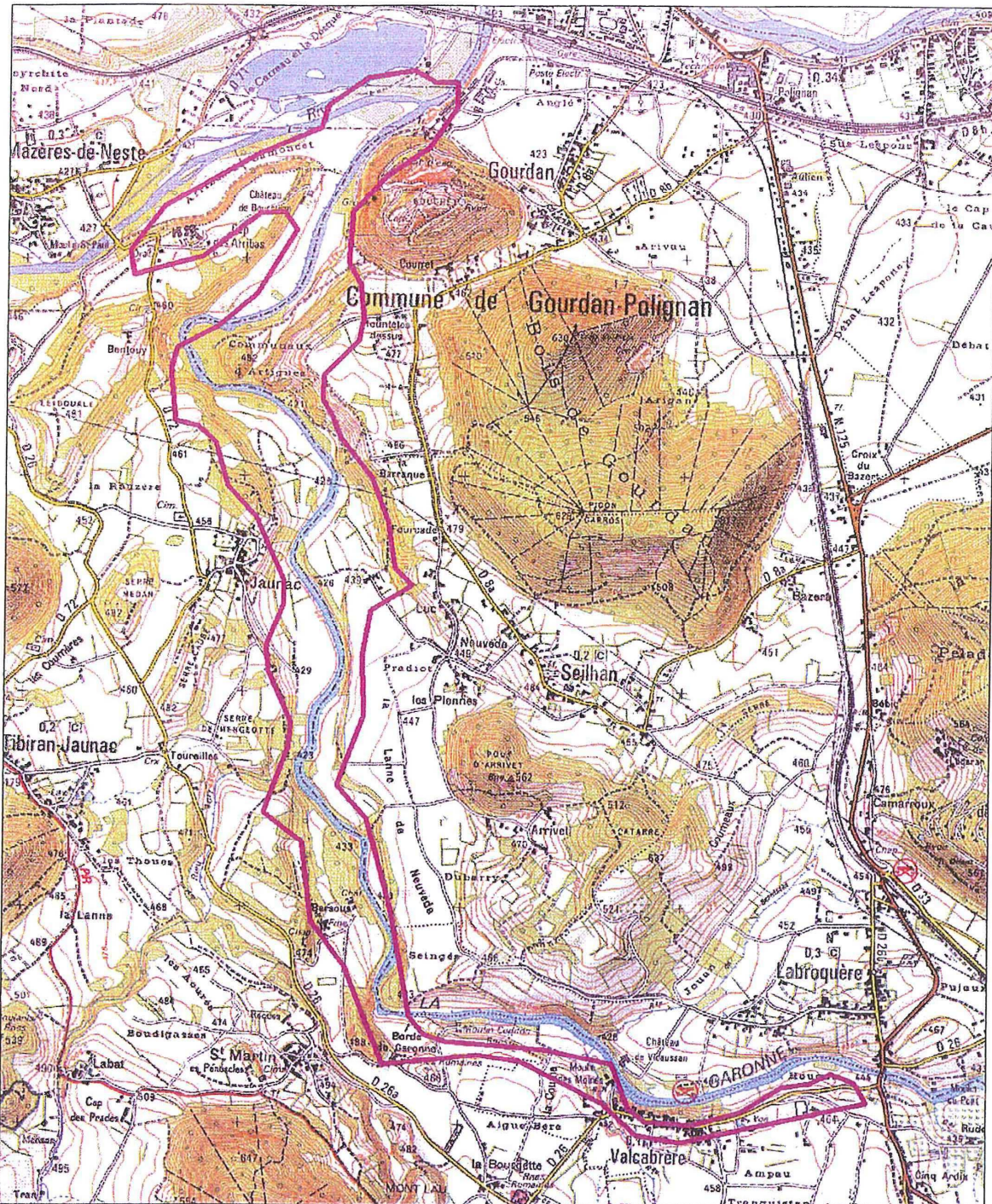
Ce site comprend le lit mineur mais aussi de larges parties de ripisylves et autres milieux de zones humides associées dans le lit majeur

Il fait, par ailleurs, l'objet d'un arrêté préfectoral de protection du biotope en date du 17 octobre 1989.

• Les boisements

La commune abrite des boisements localisés essentiellement sur les collines et les communaux d'Artigues.

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique (ZNIEFF)



IGN SCAN 25 © MNHN/IEGB/SPN - MATE - DIREN MP

250 0 250 500 Mètres



Code régional : 00600000 Code national : 730011042
 ZNIEFF de Type II : MEANDRES DE LA GARONNE ET LAC DE
 MONTREJEAU

DIREN Midi Pyrénées - Cité administrative - Bât G - Bvd Armand Duportal - 31074 Toulouse Cedex



Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
Type I
PICON-GARROS BOIS-DE-GOURDAN

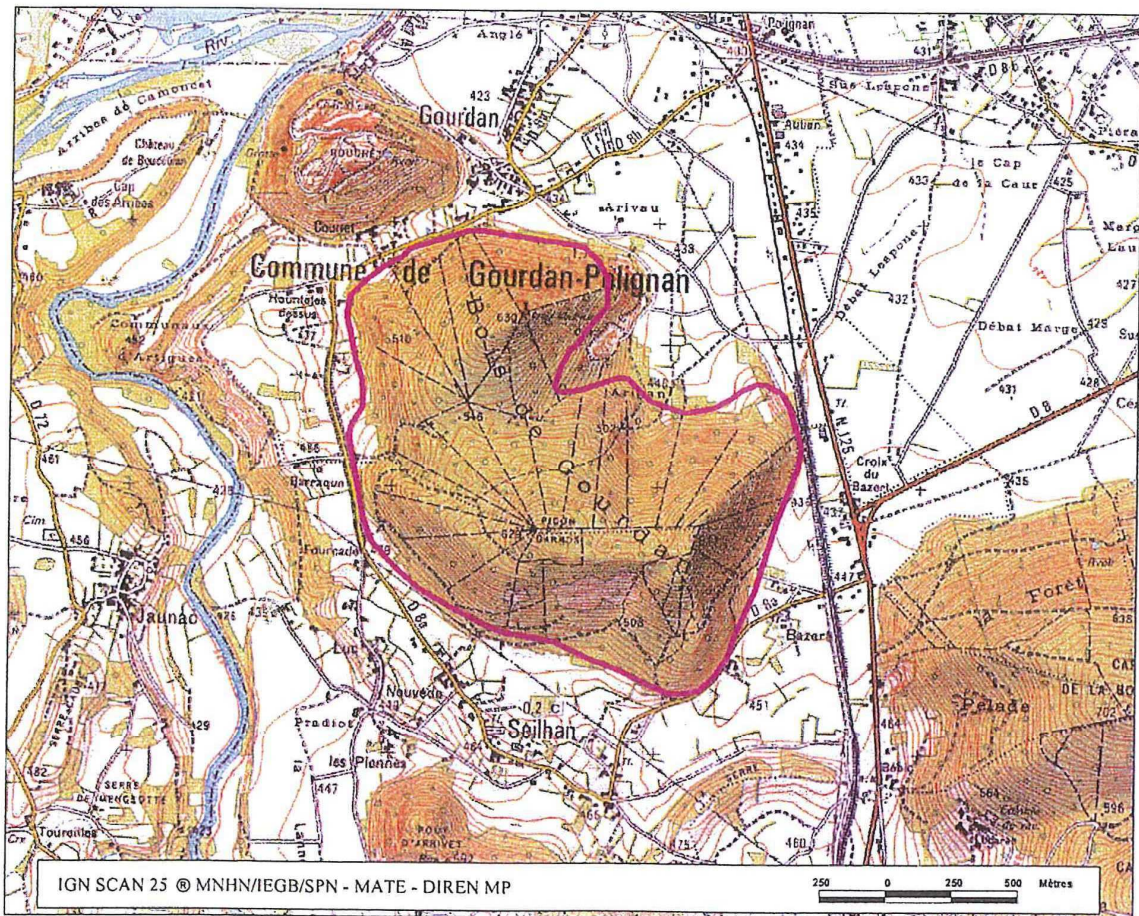
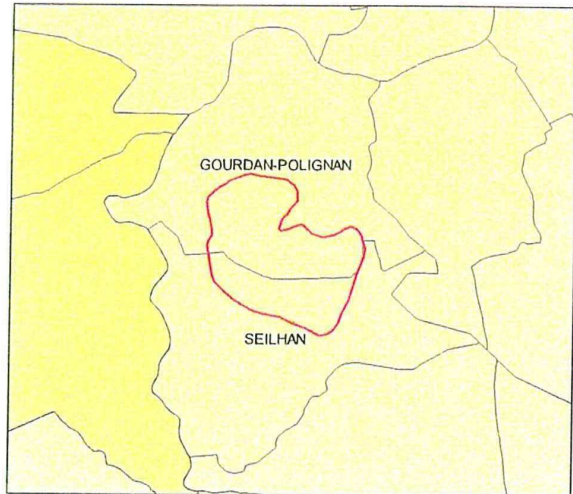
Code régional : 00000080

Code national : 730011412

Région(s) : MIDI-PYRENEES

Département(s) : HAUTE-GARONNE

Commune(s) : GOURDAN-POLIGNAN, SEILHAN



DIREN Midi Pyrénées - Cité administrative - Bât G - Bvd Armand Duportal - 31074 Toulouse Cedex

2.6 - LA STRUCTURE AGGLOMEREES

La commune de GOURDAN-POLIGNAN est organisée autour de deux noyaux villageois : Gourdan et Polignan.

* **Le village de Polignan** est limité au sud par la voie ferrée et au nord par la Garonne. L'agglomération s'étend dans un méandre de la Garonne, en rive droite, et forme avec Montréjeau, située sur l'autre rive, une véritable conurbation.

- Le village ancien est de type "village-rue" avec des constructions le plus souvent implantées en ordre continu et à l'alignement de la rue (RN 125 et avenue de la Gare) et dont la hauteur est généralement d'un étage sur rez-de-chaussée.

- L'extension de Polignan s'est développée sous plusieurs formes :
 - des lotissements à dominante pavillonnaire où sont présents de petits collectifs de type R+1 et R+2, de l'habitat continu et discontinu implanté sur de petites parcelles. Les constructions sont généralement implantées en recul des voies.
 - de l'habitat discontinu hors lotissement ;
 - des établissements d'enseignement (lycée technique, CFA) qui sont grands consommateurs d'espace.

Polignan regroupe l'essentiel des fonctions d'animation et de vie locale, des services, des commerces et des établissements d'enseignement.

La voie ferrée constitue une coupure entre les villages de Polignan et de Gourdan. Elle est franchissable en deux points.

* **Le village de Gourdan**, est implanté en haut d'un talus, à l'entrée de la brèche de Couret, au pied des collines du Bouchet et du Picon, au sortir de l'un des passages entre les collines, sur la voie reliant Seilhan à Gourdan-Polignan.

Le village comprend deux parties : le noyau ancien de Gourdan, regroupé autour de l'église, au bord du talus, et une partie basse plus récente et moins dense. Il y a deux caractéristiques fortes du paysage bâti dans ce village : la présence de murs sur voie et une implantation des constructions perpendiculairement à la rue. Ce sont des caractéristiques qu'il conviendra sans doute de pérenniser.

* **Le hameau de Couret**, regroupant quelques maisons, situé entre les deux collines, et qui revêt un caractère plus rural. Une seule exploitation agricole y persiste.

* **L'habitat diffus** :

La juxtaposition successive de constructions pavillonnaires a créé des formes urbaines diversifiées :

- de part et d'autre de la RN125, au sud de la voie ferrée : une longue urbanisation linéaire, que la voie ferrée à l'ouest, le talus et la limite communale à l'est maintiennent sur un seul rang de construction, accueille pour l'essentiel des habitations pavillonnaires. Il convient de noter la forte présence d'un centre commercial diversifié dont la zone de chalandise excède très largement le territoire communal.

- le long de la rue de Vignabère, avec un regroupement dans sa partie Nord-Est.

3 - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

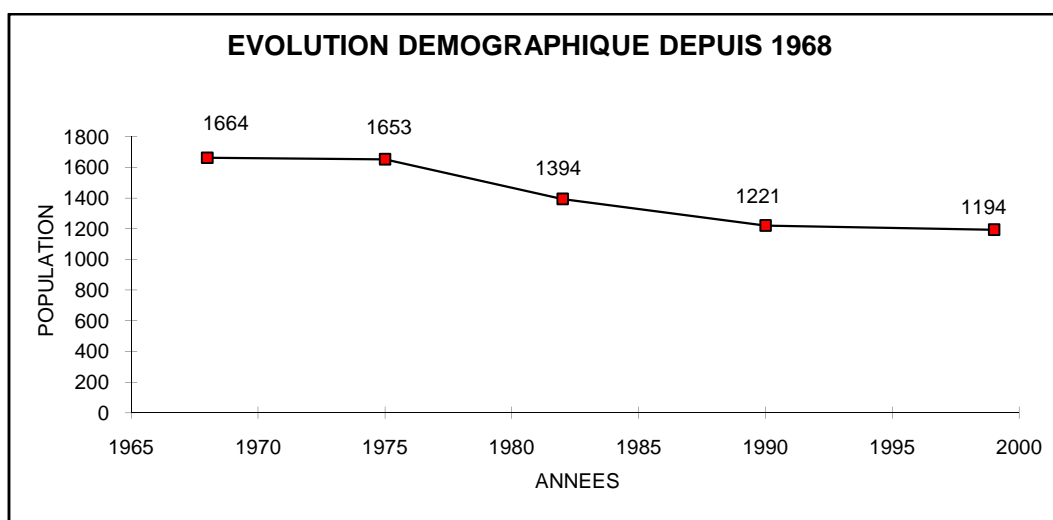
3.1 - LA DEMOGRAPHIE

L'évolution démographique

	1975	1982	1990	1999
Population	1653	1394	1221	1194
Variation absolue	- 259	- 173	- 27	
Variation relative	- 15,7 %	- 12,4 %	- 2,2 %	
Taux de variation annuel	-2,4 %	- 1,6 %	- 0,2 %	

Si la croissance démographique a été régulière jusqu'en 1968, la commune connaît depuis les années 1970 une diminution constante de sa population, cependant moins accentuée ces dix dernières années (-2,2 %).

Goudan-Polignan a perdu 459 habitants depuis 1975. La commune compte ainsi 1194 habitants en 1999.



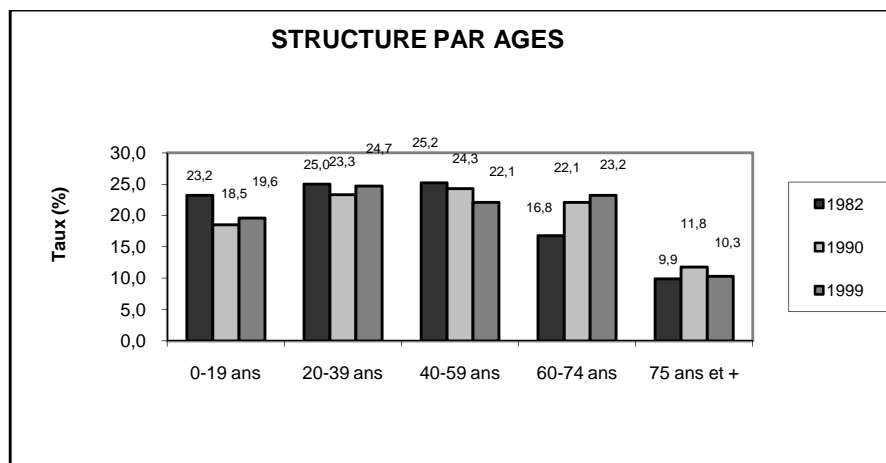
Source : INSEE

Entre 1975 et 1990, la diminution de la population communale fut engendrée par un solde naturel et un solde migratoire négatifs.

Le recensement de 1999 fait apparaître un solde migratoire positif (+ 49) depuis 1990 mais le solde naturel négatif (- 76) explique la baisse de la population, cependant moins accentuée, entre 1990 et 1999.

La composition de la population

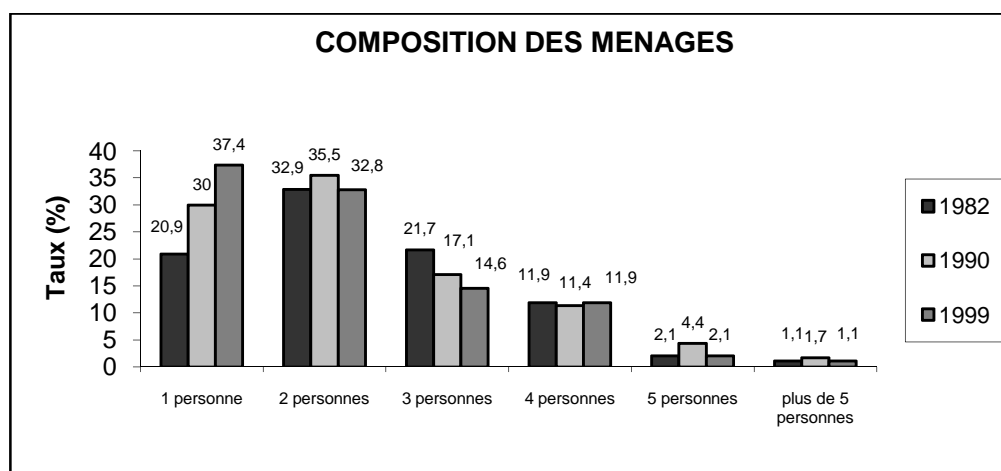
Concernant la structure par âges, les classes des 0-19 ans et des 20-39 ans ont augmenté entre 1990 et 1999, représentant ainsi respectivement 19,6 % et 24,7 % de la population en 1999. Un vieillissement sensible de la population est prévisible pour la prochaine décennie, sauf arrivée importante de jeunes ménages.



Source : INSEE

Quant à la composition des ménages, elle montre l'importance et également l'augmentation, durant la même période, des ménages d'une personne, représentant ainsi plus du tiers des ménages présents sur la commune (37,4 % en 1999). Ce taux résulte en partie du nombre important de lycéens (scolarisés au lycée technique) et d'élèves apprentis (scolarisés au CFA) présents sur la commune.

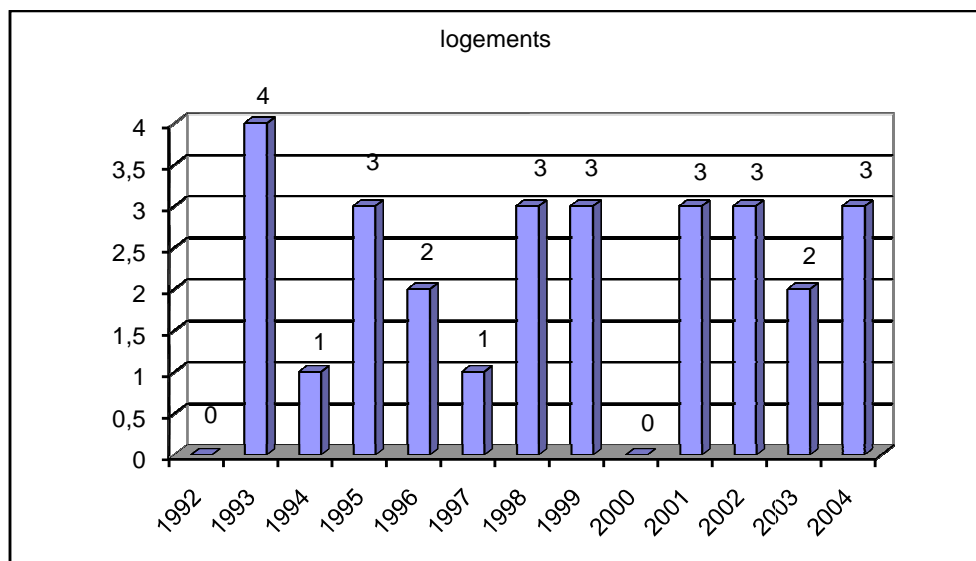
La taille moyenne des ménages a diminué, passant de 2,3 à 2,12 personnes par ménage entre 1990 et 1999.



Source : INSEE

3.2 - LA CONSTRUCTION ET LE PARC DE LOGEMENTS

Le rythme de construction



Source : DDE-Mairie

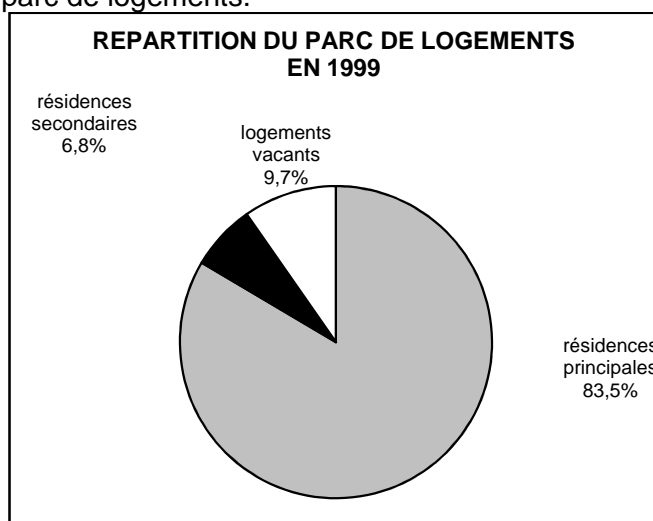
Durant ces douze dernières années (1992-2004), 28 logements ont été autorisés sur la commune (soit une moyenne annuelle de 2,3 logements).

Le parc de logements

	1982	1990	1999
Parc de logements	639	621 - 18	672 + 51
dont résidences principales	518	526	561
résidences secondaires	49	35	45
logements vacants	72	60	66

Source : INSEE

Entre 1990 et 1999, le parc de logements a légèrement augmenté, passant ainsi de 621 à 672 logements, dont 83,5 % sont des résidences principales. Les résidences secondaires représentent 6,8 % du parc de logements.



Source : INSEE

Ce développement résidentiel s'est effectué principalement sous forme de maisons individuelles qui représentent 75,4 % du parc en 1999.

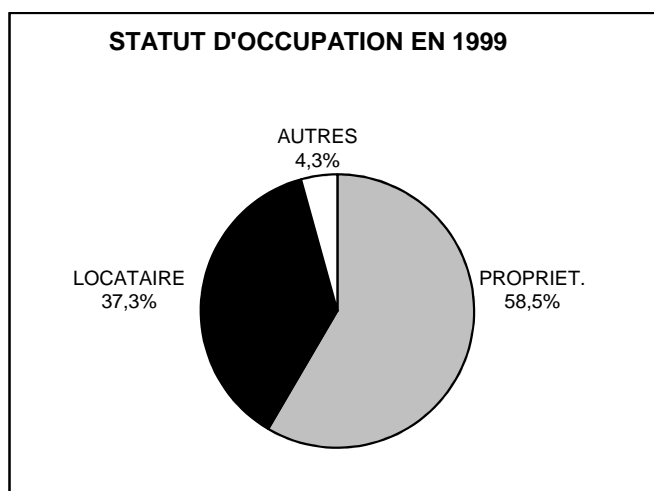
Le nombre de logements collectifs s'élève tout de même à plus d'une centaine, soit 18,5 % du parc.

Type de logement	1990	1999	Evolution 1990-1999
Maison individuelle ou ferme	396	423	+ 27
Logement dans collectif	104	104	
Autre	27	34	

Le parc des résidences principales est principalement constitué de grands logements (les logements de 4 pièces et plus représentent 71,3 % du parc). Le parc de logements de une et deux pièces représente 11,1% des résidences principales.

58,5 % des habitants de Gourdan-Polignan sont, en 1999, propriétaires de leur logement.

Le taux de locataires est assez important (37,3 %). Une part du parc locatif est occupée par les lycéens.



Source : INSEE

Concernant le parc locatif social, la commune accueille un parc HLM de 28 logements dans lequel la mobilité est élevée (39 % contre une moyenne départementale, hors agglomération, de 15,7 %) ainsi que le taux de vacance global (28,6 %) (source : "porter à connaissance")

Il convient de remarquer que plus des trois quarts des logements ont été construits avant 1975.

3.3 - LE CONTEXTE ECONOMIQUE

La population active et l'emploi

	1982	1990	1999
Population active	480	453	438
Actifs ayant un emploi	422	379	364
Chômeurs	58 (12,1 %)	71 (15,7 %)	74 (16,9 %)

En 1999, la population active représente 438 personnes.

364 d'entre elles ont un emploi, soit 83,1 %. Le taux de chômage, qui a augmenté entre 1982 et 1999, reste élevé (16,9 %).

116 actifs résidant dans la commune travaillent également à Gourdan-Polignan et plus des deux tiers des actifs (68,1 %) travaillent hors de leur commune de résidence.

Le mode de transport privilégié pour les déplacements domicile-travail reste le véhicule particulier. Pour les actifs travaillant hors de la commune, celui-ci représente plus de 91 % des déplacements, contre environ 57 % pour les actifs travaillant à Gourdan.

L'activité agricole

(source : Recensement Général de l'Agriculture - 2000)

GOURDAN-POLIGNAN consacre près de 30% de son territoire communal aux pratiques agricoles, soit une superficie agricole utilisée communale de 131 hectares, dominée par les superficies fourragères.

La comparaison entre les RGA (Recensement Général de l'Agriculture) de 1988 et 2000 met en évidence un phénomène :

- de stagnation de la superficie agricole utilisée des exploitations¹ qui s'élève à 104 hectares en 1988 et en 2000.
- de récession du nombre d'exploitations qui est passé de 13 à 3 exploitations entre 1988 et 2000.
- d'accroissement de la surface moyenne par exploitation qui est passé de 8 ha à 34,7 ha ;

Les carrières

Deux carrières d'extraction de calcaire sont recensées sur le territoire de GOURDAN POLIGNAN :

- la carrière située sur la colline du Picon Garros, actuellement en cours d'exploitation, d'une superficie de 5,5 hectares ;
- la carrière située sur la colline du Bouchet, d'une superficie de 22 hectares ; cette carrière n'est plus exploitée à ce jour.

¹ la superficie renseignée ici concerne celle des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles

4 - LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS

4.1 - LES VOIES DE TRANSIT

▪ La RN 125

La RN 125 traverse la commune et assure les liaisons en direction de la RN 117 et de l'autoroute A 64, au nord, et en direction de l'Espagne et du Luchonnais au sud.

Le trafic routier comptabilisé sur la RN 125 s'établit à une moyenne d'environ 8000 véhicules/jour dont 3 % de poids lourds.

La RN 125 est :

* classée voie à grande circulation ;

* à ce titre, soumise aux dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont) ;

Elle est également classée infrastructure sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000.

Il convient de noter qu'entre 1994 et 1998, 10 accidents ont été enregistrés sur la RN125 dans la traversée de la commune, sans qu'il y ait un point plus accidentogène que d'autres.

▪ La RD 8

C'est l'une des voies de liaison entre Saint-Gaudens et Luchon. La réalisation de l'A 645 a modifié le tracé de la RD8 la reportant en totalité sur la commune voisine.

Elle est également classée voie sonore.

▪ L'A 645 : une nouvelle donne

La réalisation de la liaison autoroutière entre l'échangeur A64 au nord et la RN 125 au sud place Gourdan Polignan dans une situation tout à fait nouvelle. Le nœud d'échange avec la RN 125 se situe en limite sud de la commune sur des terrains plats. Les conséquences attendues sont les suivantes :

- diminution des trafics de transit sur la RN 125 dans son tracé communal.

- meilleure sécurité des accès directs existants

- moindre bruit dans la traversée de Polignan

- mise en vitrine du Bazert : attractivité nouvelle, enjeu d'image et de paysage pour GOURDAN-POLIGNAN tant sur le site proche que sur les sites plus lointains ;

La commune s'est d'ailleurs mise en position d'exploitation de la nouvelle donne en envisageant une maîtrise foncière du site pour la réalisation d'une zone d'activités.

L'A 645 est classée voie sonore et soumise aux dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont).

4.2 - LES VOIES DE DESSERTE LOCALE

Il s'agit pour une bonne part de routes départementales : RD8a, RD8b, RD 34.

4.3 - LA VOIE SNCF

La gare de GOURDAN-POLIGNAN se situe sur la ligne Toulouse-Hendaye.

5 - LES EQUIPEMENTS

5.1 - Les équipements généraux

Sont présents sur la commune :

- La *Mairie*
- La *Poste*
- L'*église*
- La *chapelle* Notre-Dame de Polignan
- Le *cimetière*

5.2 - Les équipements scolaires

La commune dispose de plusieurs équipements scolaires :

- un *groupe scolaire*, situé dans le village de Polignan, et accueillant environ 125 élèves répartis dans 5 classes dont :
 - 2 classes maternelles accueillant 55 élèves ;
 - 3 classes primaires accueillant 67 élèves.
- un *lycée technologique* comptant 1 000 élèves répartis dans 40 classes.
- un *CFA* de 37 classes accueillant 600 apprentis.
- une *crèche parentale*.

5.3 - Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

- Un *stade municipal*
- Une *salle des fêtes*
- Une *maison des associations*
- Une *médiathèque*

6 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont répertoriées dans les "annexes servitudes" du Plan Local d'Urbanisme.

Elles n'engendrent pas elles-mêmes des interdictions de construire mais elles soumettent les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à des conditions spéciales.

Le territoire communal est grevé par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques relatives :
 - au pont sur la RN 125 franchissant la Garonne à Gourdan-Polignan et Montréjeau ;
 - à la grotte dite « de l'Eléphant » ;
 - à la brèche dite « du Picon » ;
 - aux restes du château.

Ces deux derniers sites ont été détruits mais le périmètre de protection demeure en vigueur et n'engendre plus qu'un avis simple.

- PPR : Plan des surfaces submersibles valant plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant la zone submersible de la Garonne.
- EL3 : Servitudes de halage et de marchepied concernant la Garonne.
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques relatives à :
 - la ligne 63 KV GOURDAN - LANNEMEZAN (SNCF) ;
 - le poste 63 KV de Gourdan ;
 - la ligne 63 KV CAMON-GOURDAN ;
 - la ligne 63 KV LANNEMEZAN - VALENTINE ;
 - la ligne 63 KV CIERP - GOURDAN.
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer concernant :
 - la voie ferrée TOULOUSE - BAYONNE ;
 - la voie ferrée MONTREJEAU - LUCHON.

7 - LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS REPERTORIES

7.1 - LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

	1982	1990	1999
Population	1 394	1 221	1 194

Entre 1990 et 1999, GOURDAN-POLIGNAN a enregistré une légère diminution de la population :
- 27 habitants.

Durant la même période, le nombre de résidences principales est passé de 526 en 1990 à 561 en 1999 (soit 35 résidences principales supplémentaires).

La politique communale a consisté ces dernières années à créer de nouveaux équipements attractifs pour la population (crèche, centre commercial...).

L'arrivée de l'A 645 d'une part, la création prochaine d'une nouvelles zone d'activités au Bazert, dans un cadre communautaire, d'autre part, la qualité des paysages et genres de vie offerts par la commune enfin, apparaissent comme autant de facteurs qui militent en faveur d'une reprise de la croissance démographique assise sur une offre foncière que la commune entend développer. En effet, c'est cette offre foncière qui permettra l'accueil d'un nombre de résidences principales plus important, seul en mesure d'assurer à terme l'augmentation du nombre des habitants. La rétention foncière est loin d'être négligeable, y compris dans les sites équipés. La programmation des équipements par la commune nécessite la mise ne œuvre préalable d'actions de conviction auprès des propriétaires. Il s'agit bien de les convaincre soit de faire soit de céder leurs terrains à un ou des aménageurs.

Pour assurer son développement la commune doit au moins doubler son rythme de construction et le porter à une moyenne annuelle de 6/7 logements.

7.2 - LES BESOINS REPERTORIES

Ils sont issus des objectifs de la commune.

• *Les besoins en matière d'aménagement de l'espace*

- Conserver l'identité du village ancien de Gourdan.

Le village de Gourdan présente des caractéristiques urbaines et architecturales que la commune entend préserver.

- La confortation du village de Polignan, qui regroupe l'essentiel des fonctions d'animation et de vie locale, nécessite la maîtrise de sites susceptibles de permettre la réalisation de cet objectif. C'est ce que la commune a fait par une acquisition foncière face à la gare.

- Développer le rythme de la construction nouvelle à usage d'habitation.

Le développement de l'offre foncière sur la commune est l'une des orientations majeures de la politique d'aménagement de la commune qui devra organiser les modalités spatiales de ce développement maîtrisé, en privilégiant d'abord les sites interstitiels libres de constructions et ensuite les zone de développement organisés non encore desservis en quantité suffisante.

• *Les besoins en matière d'équipements*

- Equipements scolaires : le groupe scolaire peut être sollicité au-delà de sa capacité actuelle.

- Equipements sportifs : le développement démographique, attaché à une nouvelle offre foncière, va créer des besoins nouveaux en matière sportive. Afin de conforter la présence d'équipements sur la commune, l'extension des terrains de sports s'avère nécessaire.

- Il convient d'envisager une extension du cimetière.

• **Les besoins en matière de développement économique**

- Poursuivre la réalisation de la zone commerciale du Bousquet.

La commune dispose actuellement d'une zone affectée à l'accueil des commerces, sise en bordure de la RN 125. L'objectif communal consiste à poursuivre la réalisation de cette zone afin de développer l'offre commerciale sur la commune, à proximité des zones d'habitation.

- Créer une nouvelle zone d'activités.

Desservie par la bretelle d'autoroute A 645, depuis l'autoroute A 64, la création d'une nouvelle zone d'activités, en bordure de la RN 125 et de l'A 645, constitue un enjeu pour GOURDAN-POLIGNAN, la communauté de communes du Haut Comminges et toute cette partie du piémont commingeois, notamment en terme d'emplois. Elle revêt également un enjeu pour la commune et la communauté de communes en terme d'image, d'où l'objectif de réaliser cette zone avec un souci qualitatif.

Un arrêté préfectoral du 19 août 2005 a créé la " ZAD Lane-Bazert afin de permettre une maîtrise foncière par la communauté de communes du Haut Comminges qui est bénéficiaire du droit de préemption.²

• **Les besoins en matière de déplacements**

- Prévoir l'élargissement du chemin de l'Escalère ;
- Prévoir des aires de stationnement aux abords de certains lieux publics situés au sud de la voie ferrée (crèche, cimetière, église de Gourdan).

• **Les besoins en matière d'environnement**

- Intégrer le schéma communal d'assainissement dans le P.L.U..
- Créer des zones constructibles dans le respect du milieu environnant.
- Préserver les espaces et les éléments naturels :
 - Les collines de Gourdan, très majoritairement boisées, font l'objet d'une exploitation forestière raisonnée.
 - Les berges de la Garonne et le secteur des Communaux d'Artigues, constituent des éléments naturels sensibles ;
 - Les espaces agricoles, présentant une double valeur, économique et paysagère, variable selon les sites ;
 - Le profil de la colline du Bouchet, dévalorisé par l'exploitation de la carrière, mérite d'être récupéré.

² complément après avis des personnes publiques

PARTIE II

LE P.L.U.

CONTENU ET MISE EN OEUVRE

1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1.1 - POURSUIVRE LES FORMES URBAINES EXISTANTES

A - Le hameau ancien de Gourdan est porteur d'une bonne part de l'identité communale. L'objectif est d'en préserver les éléments constitutifs. Comme énoncé plus haut (cf 1^{ère} partie, § 2.6), les caractéristiques principales sont d'une part l'implantation très particulière des constructions qui présentent leur pignon à l'alignement et la présence forte de hauts murs sur voie. Les architectures et matériaux des constructions traditionnelles viennent compléter le dispositif qui contribue à la création de ce paysage aggloméré particulier que la commune entend préserver.

Cette préservation passe par une délimitation de la zone homogène présentant ces caractéristiques et par un corps de règles spécifique.

B – Le village de Polignan, de création plus récente, présente une grande diversité de formes urbaines, selon les époques de réalisation, la taille des opérations, la nature de l'occupation du sol marquée par une forte présence d'équipements collectifs (lycée, CAT, ecoles...). La commune entend que le P.L.U. prenne en compte cette diversité.

1.2 - DEVELOPPER L'ACCUEIL DE L'HABITAT ET ASSURER LE DEVELOPPEMENT DANS LA CONTINUITE DU BOURG

Le développement de l'offre foncière est une condition essentielle du développement démographique. La commune entend privilégier la continuité agglomérée. 2 sites principaux sont retenus pour permettre cette forme de l'extension : L'Escalère et Gourdan.

Ces deux sites ne sont actuellement pas desservis par tous les réseaux en quantité suffisante pour admettre une urbanisation immédiate.

Le souci du maintien d'une certaine proximité a également conduit la commune à acquérir des terrains délimités notamment par la Garonne et l'emprise ferroviaire, à l'ouest. Ces terrains, en très grande partie hors d'atteinte des crues doivent permettre une opération à la fois d'équipements et de logements.

1.3 - ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Il s'agit d'une préoccupation forte de la commune qui rencontre la volonté et la compétence de la communauté de communes du Haut Comminges. 3 sites sont concernés.

- Le site du Bousquet abrite des équipements commerciaux du niveau de la "conurbanisation" de Montréjeau. Le projet d'implantation d'un supermarché sur le site du Bazert n'apparaît pas de nature à modifier cette vocation. La commune entend achever le tissu existant par une extension qui reste limitée.

- Le site du Bazert au carrefour de l'A645 x RN 125 x RD 8, est le site d'entrée dans la plaine de Garonne depuis le val d'Aran et le luchonnais. Cette situation lui confère à la fois des avantages et des responsabilités dépassant largement le territoire communautaire.

Ce carrefour est un lieu de passage touristique très important dû notamment à la proximité des sites de St Bertrand de Comminges et Valcabrière, au site thermal de Barbazan et au festival du Comminges. Au-delà les flux avec le Val d'Aran et l'Espagne, avec le luchonnais s'avèrent très importants dans les deux sens, plus particulièrement durant les vacances scolaires et les week-ends.

Diverses démarches intercommunales sont soit réalisées depuis longtemps (Syndicat des eaux de la Barousse) soit en cours : charte de développement des Pays du Comminges (236 communes, plus de 71 000 habitants), projet de Pays de Comminges.

En matière économique, le Haut-Comminges a la réputation d'une économie fragile marquée par une population vieillissante, une industrie en déclin et un niveau d'équipement faible. L'agriculture du Haut-Comminges, bien qu'elle apparaisse en déclin semble avoir des potentialités de valorisation des ressources sylvicoles et agricoles en relation avec un développement touristique.

La commune et la communauté de communes du Haut Comminges ont une large conscience des enjeux attachés à l'aménagement de ce site. Ces enjeux sont :

- économiques et sociaux : le développement d'un tissu d'activités nouvelles est de nature à favoriser la création d'emplois nouveaux et à donner une assise territoriale de promotion et de valorisation des services et produits du Haut Comminges. La communauté de communes du Haut Comminges convient qu'une complémentarité est à trouver avec la zone d'activités d'Ausson.
- d'image : entrée à double sens dans des territoires totalement différents, plaine de Garonne et Pyrénées, France et Espagne, le site trouve là sa plus grande responsabilité : affirmer l'image et l'identification du Comminges et du Haut Comminges.
- de paysage : le caractère des lieux, ses potentialités synergiques avec les sites qui les prolongent sur les communes d'Huos et de Seilhan, la présence proche des collines boisées, le marquage contrasté entre les divers reliefs en contact confèrent à ce site une importance primordiale qui sera de nature à influencer de manière essentielle sur son aménagement et la dimension intercommunale de son approche
- environnemental : le Picon-Garros est répertorié au titre de Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Une procédure de création de zone d'aménagement différé est initiée par la communauté de communes. Des projets existent pour ce site du Bazert. Déjà, la commission départementale d'équipements commerciaux a donné un avis favorable à un projet de création d'un supermarché.

La mise en place de la démarche communautaire doit permettre d'ordonner très rapidement les procédures et actions à entreprendre pour une réalisation rapide.

- La zone d'activités de Courrège-Longue en bordure de Garonne, hors zone inondable pour l'essentiel, est constituée de bâtiments d'une ancienne entreprise de bâtiment. Ces bâtiments sont aujourd'hui occupés par divers établissements. La commune entend permettre à la fois la pérennisation du site et une évolution plus qualitative.

1.4 - REMODELER LA COLLINE DU BOUCHET

C'est un objectif d'abord qualitatif et non pas économique. L'exploitation –achevée- de la carrière du Bouchet a laissé un sommet amputé qui présente une silhouette très endommagée. La commune entend favoriser le remodelage du sommet en permettant la création d'une carrière nouvelle.

1.5 - PRESERVER L'EXPLOITATION AGRICOLE

Il demeure sur le territoire communal deux exploitants agricoles. Ces exploitations, tournées pour l'essentiel vers l'élevage, participent à la préservation des paysages. A la réservation quasi exclusive à l'exploitation agricole d'un territoire important s'ajoute les sites dans lesquels l'interdiction de toute occupation du sol autorise néanmoins cette activité. C'est le cas notamment au lieu-dit "Arigan" au pied du Picon Garros.

1.6 - PRENDRE EN COMPTE LES Z.N.I.E.F.F., LE SITE SOUMIS A ARRETE DE BIOTOPES ET LES ZONES NATURELLES

Les espaces naturels répertoriés feront l'objet d'un statut de zone naturelle stricte.

Les bois des collines de Picon-Garros et du Bouchet font l'objet d'une exploitation forestière. Il n'apparaît pas nécessaire de créer une strate réglementaire supplémentaire par l'intermédiaire du P.L.U. quand bien même ces collines jouent un rôle important dans les paysages locaux, notamment au regard de la future zone d'activités du Bazert.

1.7 - PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Le caractère inondable de partie de la plaine de la Garonne sur laquelle s'est développée l'agglomération nécessite la mise en œuvre de dispositions adaptées de nature à ne pas accroître la population soumise au risque.

2 – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

2.1 – La délimitation des zones urbaines.

Les zones urbaines recouvre des terrains dont la desserte est assurée en quantité suffisante (ou dont la commune envisage la réalisation ou le renforcement à court terme) par les divers réseaux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises.

A – L'enveloppe agglomérée

Elle est constituée des zones UA, UB et UC (ainsi que des zones 2AU, d'urbanisation différée).

La zone UA est le constat du village ancien de Gourdan. Ce sont ses caractéristiques spécifiques homogènes, déjà évoquées (implantation des constructions, orientation des façades, murs hauts sur rue...) qui constituent le fondement de la délimitation de la zone.

La zone UB recouvre des réalités constatées et objectifs municipaux divers. Cette diversité aboutit à la création de trois secteurs.

Dans le secteur UB de Polignan, les formes urbaines vont du collectif existant dans le quartier de Rivière au pavillonnaire, en passant par la construction continue implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Cette hétérogénéité est prise en compte par le P.L.U.

Le secteur UBa correspond au site du lycée, y compris l'hébergement. Les implantations sont diverses, les bâtiments sont parfois très hauts.

Le secteur UBb constate et prend en compte une certaine homogénéité de forme urbaine : la construction pavillonnaire, implantée en recul de l'alignement et des limites séparatives.

Le secteur UBc correspond à un site dont la commune a fait l'acquisition avec l'intention – à transformer en projet – de réaliser des logements et équipements collectifs, ce qui nécessite un statut particulier.

La zone UC constate le centre commercial existant.

B – La construction diffuse (zone UD) et non desservie par le réseau d'assainissement collectif recouvre

- partie du hameau de Couret et les espaces non agricoles bâtis jusqu'au village de Gourdan. Les bâtiments existants sont pour l'essentiel des constructions vernaculaires fortement marquées par leur passé agricole.

Des bâtiments à usage agricole existent dans le hameau. Ces bâtiments, en activité, sont dotés d'un statut de zone agricole. Est posé le problème du voisinage habitations/bâtiments techniques d'exploitation. Le règlement prévoir une disposition à cet égard.

L'extension vers le hameau de Gourdan vise à assurer un prolongement du hameau dans un secteur où les terrains agricoles sont constitués d'une étroites bande.

- le constat de constructions éparées, avec parfois une possibilité d'extension en continuité avec la zone UB, afin de colmater les "dents creuses".

2.2 – La délimitation des zones à urbaniser

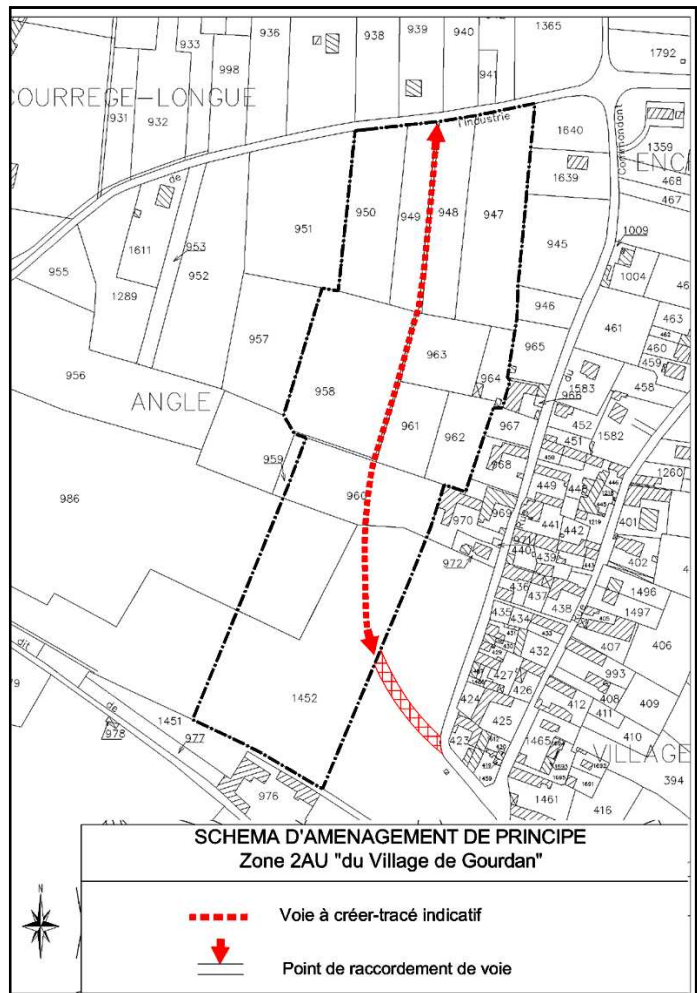
Il s'agit de zones non équipées pour admettre immédiatement des constructions. Fermées à l'urbanisation, elles recouvrent 3 situations.

A – Les zones (2AU) devant servir à l'extension agglomérée principalement à usage d'habitation

Les deux sites concernés sont l'Escalère d'une part, Gourdan d'autre part.

- Le site de l'Escalère comprend des terrains non bâtis insérés dans l'agglomération, disposant à proximité mais non sur le site des équipements divers nécessaires à la construction. Il est également l'objet d'une grande division foncière.

- Le site de Gourdan prolonge le village vers l'ouest. Il couvre une superficie d'environ 5 ha. Le schéma d'aménagement de principe ci-contre indique le principe d'aménagement retenu. Il s'agit d'une part de créer une liaison continue nouvelle sensiblement parallèle aux rues existantes du village et de prolonger la forme urbaine du village ancien : implantation des constructions, orientation des faîtages...



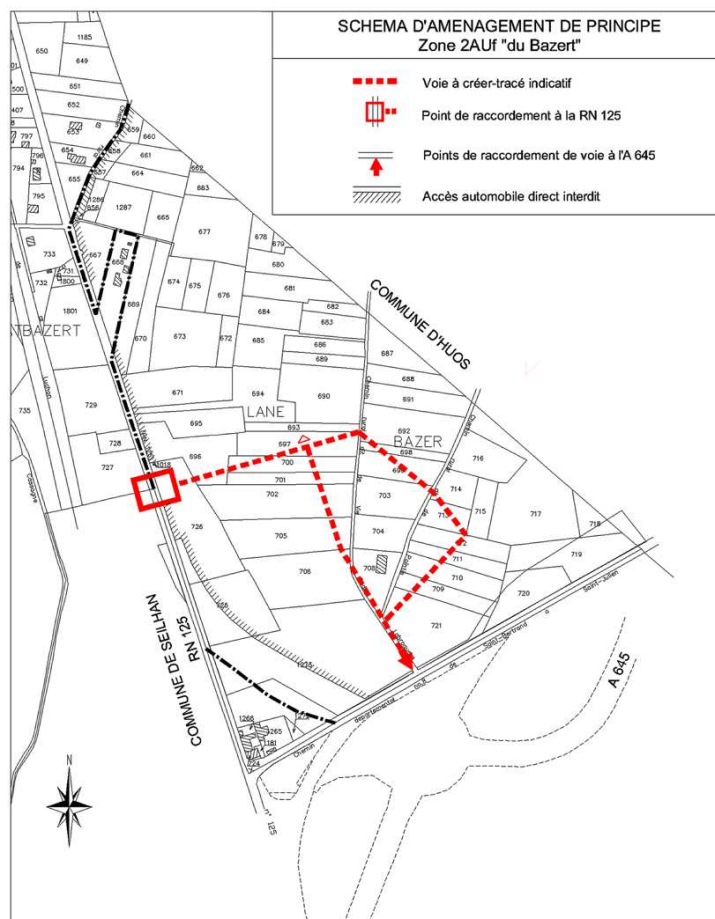
C – La zone (2AUf) du Bazert : sa délimitation résulte

- d'une part de la mesure des besoins : le projet de supermarché est appelé à consommer environ un tiers de la surface retenue. Les besoins pour les autres activités sont estimés à environ 10 à 12 hectares.

- d'autre part des limites administratives : si le P.L.U. délimite la zone 2AUf au strict territoire communal, l'approche qui doit être faite par la communauté de communes du Haut Comminges est appelée à concerner les autres territoires.

- enfin la RN 125 à l'ouest est apparue comme une limite dont le franchissement en rive ouest aurait tendance à prolonger l'urbanisation linéaire constatée au nord.

- A l'est enfin, il est tenu compte du territoire soumis à une procédure de remembrement.³



En termes de fonctionnement, il est admis que le giratoire existant de l'A 645/RN 125/ RD 8 ne saurait constituer un accès principal à la zone. Cet accès principal est envisagé sur la RN 125 par l'intermédiaire d'un ouvrage appelé à desservir également la zone artisanale de SEILHAN. L'étude d'aménagement de ce site du Bazert est en cours.⁴

Le zonage de l'assainissement (qui a fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec le projet de P.L.U.) prévoit pour la zone 2AUf du Bazert un assainissement non collectif.⁵

2.3 – La délimitation de la zone agricole

La zone dotée du statut de zone A recouvre 72 ha. Elle correspond à des site où elle est très présente et n'entre pas en "concurrence" avec des protections particulières attachées à la zone d'intérêt écologique ou à une protection paysagère. Cette "concurrence", rencontrée de part et d'autre du Picon Garros, n'est pas un obstacle à l'exploitation des terres concernées dotées d'un statut de zone naturelle.

Dans cette zone agricole, quelques constructions sont étrangères à cette activité. Leur terrain d'assiette est doté d'un statut spécifique (N).

2.4 – La délimitation de la zone naturelle

Cette zone recouvre plusieurs situations.

- les zones des collines du Bouchet et de Picon Garros. Ces deux sites sont couverts par une ZNIEFF. La délimitation de la zone naturelle va au-delà de celle des ZNIEFF, ces prolongements

³ complément après avis des personnes publiques

⁴ complément après avis des personnes publiques

⁵ complément après avis des personnes publiques

étant considérés dans la continuité paysagère des deux collines.

La colline de Picon Garros est l'objet d'une exploitation en cours d'une carrière. Celle du Bouchet supporte les traces dommageables d'une exploitation mal ordonnée. Un secteur de carrière est délimité d'une part pour constater celle existante au Picon Garros, d'autre part pour permettre la réalisation de l'une des orientations générales du P.A.D.D. Cette seconde exploitation, compte tenu de son objectif, n'apparaît pas en contradiction avec la ZNIEFF, pourvu que soient prises les dispositions d'exploitation qui ne compromettent pas celle-ci.

La carrière de Picon Garros, en cours d'exploitation, fait l'objet d'un projet d'extension. Correspondant à environ 1/5 de sa superficie. Une distraction du régime forestier a été réalisée qui ne semble pas concerner le projet d'extension. Le P.L.U. n'interdit pas toute extension. Il appartiendra à l'étude d'impact liée à la demande d'autorisation de définir et l'impact réel et les modalités de réduction et de suppression des effets dommageables.⁶

- Le terrain sis au nord-est, entre Garonne et Huos ne sont pas desservis par les équipements collectifs.

- sous le cimetière (lieu-dit village de Gourdan), est maintenue une coupure verte interne à l'agglomération, prolongeant le stade, pour un site présentant une pente, forte par endroit, et aujourd'hui non desservi par l'assainissement collectif.

- les constructions citadines en zone agricole

3 – LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES

3.1 - Les zones urbaines

A - Les dispositions communes

a) La mixité des fonctions énoncée par l'article L121-1 est respectée pour les zones dites à dominante d'habitation. L'article 1 des diverses zones urbaines exclut des zones à dominante d'habitation les occupations et utilisations du sol dont le voisinage est jugé incompatible : constructions à usage industriel, d'entrepôt; agricole, installations classées les plus nuisantes, installations et travaux divers sauf aires de jeux et de sports, aires de stationnement ouvertes au public, camping...

Les constructions à usage artisanal sont admises lorsque leur activité est compatible avec la fonction résidentielle.

La ligne directrice en la matière est bien d'éviter les installations nuisantes à proximité de l'habitation.

b) l'absence de taille minimale des terrains. C'est une disposition de la loi pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif, ce qui est le cas à l'exclusion de la zone UD (taille minimale des terrains = 2500 m²).

c) les piscines occupent une place grandissante dans l'équipement des terrains résidentiel. Les piscines enterrées non couvertes bénéficient de dispositions particulières en matière d'implantation en raison de leur caractère.

B) Les particularités

La zone UA : le règlement traduit les objectifs énoncés par le P.A.D.D. pour cette zone correspondant au village de Gourdan.

L'article UA 6 établit pour principe l'implantation des constructions à l'alignement et le

⁶ complément après avis des personnes publiques

positionnement du faîtage sensiblement perpendiculaire à la voie.

L'article UA 7 admet l'implantation en limite séparative ou en retrait.

L'article UA 10 admet que les constructions démolies et remplacées retrouvent une hauteur originelle supérieure à celle prescrite.

Des règles d'architecture spécifiques sont établies pour tenir compte du caractère des lieux.

Il n'est pas fixé de C.O.S., les autres règles apparaissant suffisantes pour gérer la densité.

La zone UB recouvre la plus grande partie de l'agglomération avec les spécificités déjà énoncées, dont la présence d'une zone inondable déjà largement bâtie.

Dans un souci de ne pas accroître la population exposée au risque, les articles UB 1 et UB 2 limitent très fortement la construction dans cette zone inondable.

Les différences édictées par l'article 6, selon les secteurs, trouvent leur origine dans un constat ou une précaution (en bordure de la RN 125 dans le secteur UBb) ou un objectif (secteur UBc).

La construction en limite séparative répond à un souci particulier, celui de ne pas provoquer au voisin une gêne excessive. C'est la raison pour laquelle (article UB 7, §2) la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative ne doit pas excéder 2,5 mètres. Cette disposition contraint à avoir la sablière sur la limite séparative. Elle laisse à la construction voisine l'ensoleillement et l'éclairage normaux de ses pièces d'habitation. Par ailleurs, la limitation de la longueur du bâtiment sur limite séparative permet aussi d'éviter la création d'un long mur en clôture. Cette disposition doit être corrélée avec l'article UB 11 qui limite la hauteur des murs pleins des clôtures à 1,5 mètre. Ce sont des dispositions jugées productrices d'un cadre de vie acceptable, de paix sociale et de vie collective minimale propre à la vie villageoise.

L'article UB 10 soit constate un état existant (zones UB, UBa et UBb) soit répond à un objectif communal (secteur UBc dans lequel la commune projette la réalisation notamment de logements et d'équipements collectifs).

Les clôtures jouent un rôle plus important avec le développement des constructions pavillonnaires dont elles masquent souvent la vue. L'objectif est de limiter la minéralisation des rues et paysages agglomérés par la fixation d'une hauteur maximale (1,5 m) des murs pleins. Les clôtures dans la zone inondable répondent à des prescriptions particulières.

Le développement souhaité de la construction passera sans doute par des opérations de lotissement. Ceux-ci rendent possibles la réalisation d'espaces collectifs de proximité. C'est l'objectif du premier alinéa de l'article UB 13.

La fixation d'un C.O.S. à 0,3 facilite la diversification de la taille des terrains et la mixité sociale que la commune envisage par ailleurs de satisfaire, comme par le passé, dans des opérations communales (UBc notamment).

La zone UC est une zone commerciale largement occupée. Les dispositions du règlement répondent à cette spécificité qui, en raison notamment du cadre existant et des trafics engendrés, exclut l'habitation résidentielle, sauf logements de fonction.

Notamment, un coefficient d'emprise au sol de 50% de la surface de l'unité foncière et les règles de stationnement gèrent l'occupation du sol.

La zone UD n'est pas desservie par l'assainissement collectif. Les principales dispositions sont identiques à celles de la zone UB. Toutefois, il est fixé une taille minimale de terrain dans le cas d'un assainissement non collectif.

Sur le site de Couret, la présence de bâtiments techniques d'exploitation conduit à appliquer un recul de 50 m pour les constructions nouvelles à usage d'habitation. Cette disposition ne vaut pas pour les aménagements et agrandissements d'habitations existantes.

De même, le C.O.S. diffère selon qu'il y a (C.O.S. = 0,2) ou qu'il n'y a pas (C.O.S.= 0,12) d'assainissement collectif.

La zone UF est une zone d'activités existante qui recouvre à la fois le site d'une ancienne entreprise de bâtiment et la centrale EDF. Le règlement est adapté à la fonction spécifique du site dont une partie est inondable.

3.2 – Les zones à urbaniser

La zone 2AU comprend un secteur 2AUc qui doit servir à l'extension de la zone commerciale (UC). La zone 2AU est destinée à recevoir principalement de l'habitation. Elle est fermée à l'urbanisation en raison de l'insuffisance d'équipements. Elle sera dotée d'un corps de règle à l'occasion de sa mise en urbanisation qui pourra intervenir par procédure de modification.

La zone 2AUf est appelée à devenir un pôle essentiel de développement économique pour cette partie du Haut Comminges. Elle est fermée à l'urbanisation. Celle-ci doit intervenir par la mise en œuvre d'une procédure de zone d'aménagement concerté. Cette ouverture à l'urbanisation pourra intervenir par modification du présent P.L.U. C'est à cette occasion que sera bâti un corps de règles sur la base d'un projet d'aménagement.

3.3 - La zone agricole est définie comme réservée à l'exploitation agricole. Les habitations liées à l'exploitation sont admises à condition d'être localisées à proximité (50m) des bâtiments techniques. Les annexes à l'habitation et les piscines qui constituent désormais pour le citoyen comme pour l'agriculteur un complément de l'habitation sont également admises, dans un souci d'équité.

L'assainissement non collectif étant la règle, une taille minimale de terrain de 2500 m² est exigée pour la réalisation d'une habitation.

3.4 - La zone naturelle est par principe une zone protégée. Une partie subissant les crues de la Garonne dispose d'un statut particulier visant à ne pas augmenter la population soumise au risque (article N 2)

Les constructions d'habitation citadine diffuses dans la zone agricole ou naturelle disposent d'une possibilité d'agrandissement limitée à 20%, réalisée en une ou plusieurs fois, de la SHON existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

4 - LES SUPERFICIES DES ZONES DU P.L.U.

Zones	Superficie en hectares du P.L.U.	Capacités théoriques d'accueil (en logements)
UA	8,43	15
UB	124,78	40
UC	3,65	--
UD	9,68	6
UF	14,10	--
2AUf	23,40	--
2AU	13,10*	70
2AUc	0,90	--
A	72,59	--
N	255,37	--
Total	526,00	121

Cette capacité d'accueil correspond au double des besoins stricts estimés pour les 10 prochaines années. Compte tenu du phénomène endémique de rétention foncière, elle n'apparaît pas pléthorique.⁷

⁷ complément après avis des personnes publiques

PARTIE III

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1 - LES MILIEUX NATURELS

• Les milieux naturels sensibles identifiés

- La ZNIEFF des méandres de la Garonne et lac de Montréjeau est localisée pour l'essentiel dans une zone naturelle dénuée de toute construction, pour une partie plus faible dans la zone agricole à proximité de la ferme de Hountètes et à son extrémité nord, elle touche pour une faible partie à la zone d'activités existante de Courrège-Longue. La partie concernée est également une extrémité de la zone d'activités, celle qui est la moins susceptible d'évolution vers une construction nouvelle. A cet égard, le P.L.U. est sans conséquence sur la ZNIEFF.

A proximité de la zone d'intérêt écologique, le P.L.U. rend possible l'exploitation de carrière sur le site du Bouchet, dans un objectif de remodelage du sommet de la colline. Ce site domine le territoire de la ZNIEFF de plusieurs dizaines de mètres. Les précautions devront être éventuellement prises à l'occasion de la définition des modalités de l'exploitation.

- La ZNIEFF de Picon Garros – bois de Gourdan présente un intérêt attaché à son milieu karstique et à la présence d'espèces végétales spécifiques. Le site est l'objet d'une exploitation autorisée de carrières que le P.L.U. enregistre et d'une exploitation forestière sous contrôle de l'ONF. Les dispositions du P.L.U. qui élargit la zone naturelle n'apparaissent pas de nature à avoir un effet dommageable sur la protection souhaitée. Le projet d'extension de la carrière est admis par le P.L.U. Il appartiendra à l'approche spécifique en matière d'impact de ce projet, à l'occasion de la demande d'extension de préciser les effets dommageables et dispositions adoptées pour les réduire ou les supprimer.⁸

- L'arrêté préfectoral de protection de biotope recouvre sensiblement, dans un même objectif d'assurer la biodiversité, le territoire de la proposition de site d'intérêt communautaire au titre de la directive européenne n°92/43 du 21 mai 92 dite directive habitat. Le territoire couvert est le lit de la Garonne. La zone inondable interdit ou limite très fortement les utilisations nouvelles du sol à proximité des sites concernés.

L'élaboration du projet de P.L.U. a été prescrite avant le 21 juillet 2004. Il n'est pas envisagé la prescription de "programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable" le site Natura 2000" proposé.

Par ailleurs, la zone N est dotée d'un statut très protecteur; la réhabilitation éventuelle de la zone UF pourra se faire sans affecter le site, en raison notamment de la présence de la zone inondable; la même zone inondable limite très fortement les occupations et utilisations du sol de la zone UB; le secteur UBc est également écarté du site par la zone inondable, pour sa partie constructible; les nuisances susceptibles d'affecter les habitats sont celles de la proximité agglomérée.

• Les espaces boisés

Il s'agit essentiellement des collines de Picon Garros et du Bouchet. Ces bois sont soumis au régime forestier. Il n'est pas apparu nécessaire de créer un espace boisé classé dans un souci de ne pas multiplier les protections.

2 - LES ESPACES AGRICOLES

Le développement aggloméré, pour partie et surtout la réalisation de la zone du Bazert se feront sur les espaces agricoles. Ces choix sont le fait soit de la configuration des lieux soit d'un intérêt jugé supérieur et faisant consensus, localement au moins.

⁸ complément après avis des personnes publiques

La protection des terres agricoles se fait par le statut de zone agricole, qui autorise les constructions agricoles, et celui de la zone naturelle, dans laquelle l'exploitation des sols demeure possible mais pas la construction.

3 - LE PATRIMOINE

Le village de Gourdan dispose d'un statut protecteur et de nature à assurer la pérennité de ses formes urbaines.

4 - LA SANTE PUBLIQUE

• La gestion des eaux

Les programmes d'urbanisation (voies, stationnement, constructions) à proximité des cours d'eaux sont peu importants. L'augmentation attendue du débit des eaux ruisselées n'apparaît pas de nature à avoir un effet dommageable significatif sur le milieu naturel.

L'éventuelle et souhaitée réhabilitation de la zone (privée) de Courrège-Longue devra prendre en compte ce problème de la gestion des eaux pluviales.

L'aménagement de la zone du Bazert (zone 2AU fermée à l'urbanisation) devra prendre en compte la gestion des eaux de pluies et des diverses eaux usées.

Les effluents sont évacués par le réseau collectif sur la station d'épuration.

• La qualité de l'air

Elle ne paraît pas devoir être aggravée sur le territoire communal, le caractère résidentiel n'étant pas de nature à induire des pollutions spécifiques.

Ce sont les déplacements externes par voitures particulières qui représentent la principale source de pollution. Le souci affirmé par le P.L.U. de maîtriser le rythme de la construction limite l'accroissement rapide de ceux-ci.

Les éventuelles implantations industrielles sur la zone du Bazert devront faire l'objet d'une approche spécifique. Le projet de P.L.U. n'envisage pas de les interdire *a priori*.