

2.1/M3

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE
GOURDAN
POLIGNAN

3^{ème} MODIFICATION

APPROUVEE LE 4 JANVIER 2010

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU APPROUVE LE 21 AVRIL 2006

P.A.D.D.

Ce document est le PADD du PLU approuvé le 21 avril 2006, inchangé depuis.

La procédure de modification (3^{ème} modification) n'a entraîné aucune modification du PADD original, hormis la mise à jour du périmètre inondable sur le document graphique 2.2.

La commune de Gourdan-Polignan se situe à quinze kilomètres au sud-ouest de Saint-Gaudens, au sein du piémont pyrénéen. Elle s'étend dans un méandre de la Garonne (en rive droite) et forme avec Montréjeau, située sur l'autre rive, une petite conurbation.

La réalisation d'une bretelle autoroutière reliant la RN 125 (route de Luchon) à l'A 64 vient créer une nouvelle porteuse d'une volonté de développement économique nouveau.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable traduit la volonté de la commune, qui connaît une diminution constante de sa population, de mettre à profit, pour son développement économique et démographique d'une part, pour celui de l'aire communautaire d'autre part, l'opportunité constituée par la réalisation de la bretelle autoroutière, tout en préservant les espaces naturels et en pérennisant le paysage aggloméré ancien.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour de six orientations :

- 1 – Poursuivre les formes urbaines existantes
- 2 – Développer l'accueil de l'habitat et assurer le développement dans la continuité des bourgs
- 3 – Assurer le développement économique
- 4 - Remodeler la colline du Bouchet
- 5 - Préserver l'exploitation agricole
- 6 – Prendre en compte les Z.N.I.E.F.F. et les zones naturelles
- 7 – Prendre en compte les risques naturels

1 – Poursuivre les formes urbaines existantes

Gourdan-Polignan est organisé autour des deux noyaux villageois de Polignan et de Gourdan.

- **Pérenniser la forme urbaine du hameau de Gourdan :**

Le hameau de Gourdan présente une forme agglomérée très spécifique : les constructions ont très majoritairement leur pignon sur rue et souvent à l'alignement, le faîtage perpendiculaire à la voie. L'objectif est de pérenniser cette implantation pour l'existant et de la poursuivre dans la zone à urbaniser limitrophe.

- **La nature diversifiée des formes urbaines du village de Polignan** (village-rue, extensions sous forme de lotissements et d'habitat discontinu hors lotissement, collectifs, grands équipements...) est une constante de longue date. La commune n'entend pas ordonnancer cet apparent "désordre établi".

2 – Développer l'accueil de l'habitat et assurer le développement dans la continuité des bourgs

- **L'Escalère : un site principal de l'extension agglomérée future.**

Ce site, non équipé pour une urbanisation immédiate, doit permettre la réalisation ultérieure d'un quartier futur inséré dans l'agglomération et proche des équipements.

- **Gourdan : la confortation du village dans la continuité de la forme agglomérée existante.**

Le village de Gourdan pourra être l'objet d'une extension vers l'ouest. Structure viaire, implantation des constructions, dimensions de façade sur rue des terrains devront s'inspirer de celles existantes dans le village ancien.

- **Limiter l'étalement de l'habitat et favoriser une meilleure occupation des espaces interstitiels non bâtis.**

Il s'agit, d'une part, de contenir l'extension lineaire en bordure de la RN 125 sud sensiblement dans ses limites actuelles et d'autre part, de permettre que les espaces non encore bâtis du tissu existant fassent l'objet d'une meilleure occupation.

3 - Assurer le développement économique.

- **Permettre l'extension de la zone de commerces et de services du Bousquet**

La zone existante de commerces et de services du Bousquet joue actuellement un rôle important. Son extension, territorialement limitée, sera possible. Le raccordement aux équipements collectifs et notamment à la RN 125 est un impératif fonctionnel.

- **Créer au Bazert une zone à maîtrise d'ouvrage communautaire, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, avec un double objectif de développement et de valorisation notamment du Haut Comminges.**

La zone du Bazert est appelée à recevoir une zone d'activités aux abords de la RN 125 et de l'A 645. Elle devra prendre en compte les divers enjeux attachés à ce site :

- enjeu économique et social : la création d'emplois nouveaux est un enjeu à l'échelle du piémont commingeois;

- enjeu d'image : ce carrefour constitue une entrée majeure dans le massif pyrénéen d'une part, dans la plaine de Garonne d'autre part.
- enjeu de paysage : le site est au contact des collines de piémont et de la plaine de Garonne;
- enjeu environnemental : le site est proche de la Z.N.I.E.F.F. de Picon- Garros.

La procédure envisagée est la zone d'aménagement concerté. Une démarche de création de zone d'aménagement différé est en cours à l'initiative de la communauté de communes du Haut Comminges.

Par délibération du 15 juin 2005, la commune a sollicité auprès du Préfet la création d'une ZAD en vue de l'implantation d'activités économiques à vocation industrielle et commerciale. Un arrêté préfectoral du 19 août 2005 a créé la "ZAD Lane – Bazert".¹

• **Maintenir la présence d'activités sur le site de Courrège-Longue**

Le site doit pouvoir évoluer vers des activités petites et moyennes avec un objectif de réhabilitation.

4 - Remodeler la colline du Bouchet

L'exploitation de la carrière a très largement entamé le sommet de la colline et laissé un site très abîmé. Il est envisagé de permettre, par une carrière nouvelle, un remodelage de la colline.

5 - Préserver l'exploitation agricole

Les fonctions économiques et paysagères de l'espace agricole seront préservées, notamment pour les sites de Hountetes-dessus, Angle, Arivau, Bouch et Autien.

6 – Prendre en compte les Z.N.I.E.F.F. et les zones naturelles

Les collines du Bouchet et du Picon Garros feront l'objet d'un statut protecteur. L'autorisation de la carrière de Picon-Garros ira jusqu'à son terme. Une autorisation de carrière nouvelle pour le Bouchet pourra être accordée avec un objectif paysager clairement affiché. Les modalités de l'exploitation, qui échappent au P.L.U. et dont la définition apparaît prématurée faute d'exploitant, devront autoriser un effet minimum sur l'environnement.

La sensibilité écologique des berges de la Garonne, affirmée par la Z.N.I.E.F.F., sera traduite par un statut de zone naturelle.

Dans le cadre de l'image de cette zone de contact entre piémont et vallée, la protection sera élargie jusqu'à la VC 2 à l'est et la route de Seilhan à l'ouest.

7 – Prendre en compte les risques naturels

Les secteurs recensés inondables seront soumis à des dispositions restrictives de la constructibilité.

¹ Complément après avis des personnes publiques

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

SCHEMA GENERAL INDICATIF

0 100 m 500 m 1 Km

LEGENDE

1 - Poursuivre les formes urbaines existantes

- Préserver le paysage bâti du village de Gourdan
- Respecter la mixité des formes urbaines du village de Polignan

2 - Développer l'accueil de l'habitat et assurer le développement dans la continuité du bourg

- Quartier futur

3 - Assurer le développement de l'économie

- Extension de la zone commerciale et de services
- Création d'une zone industrielle, artisanale et commerciale
- Permettre l'évolution de la zone d'activités

4 - Remodeler la colline du Bouchet

- Carrière autorisée dans le but d'un remodelage paysager

5 - Préserver l'exploitation agricole

- Espace agricole à caractère économique et paysager

6 - Prendre en compte les ZNIEFF et les zones naturelles

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
- Protection des espaces naturels

7 - Prendre en compte les risques naturels

- Zone inondable de la Garonne

