



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE GOURDAN-POLIGNAN (31)

## Modification simplifiée n°3

---

Modification simplifiée du  
PLU de la commune de  
GOURDAN-POLIGNAN

**Délibération de modification  
du PLU de la commune :**

27 janvier 2024

**Arrêté de modification du  
PLU de la commune :**

18 avril 2024

**Saisine de l'autorité  
environnementale pour  
examen au cas par cas « ad  
hoc » :**

19 avril 2024

**Mise à disposition du public :**

Du 5 juin au 4 juillet 2024

**Délibération d'approbation  
du dossier :**

### PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### EXPOSE DES MOTIFS

Vu pour approbation, le

Le Maire,

Mai 2024



## Table des matières

<b>1. RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION</b>	<b>4</b>
1.1 CADRE JURIDIQUE	4
1.2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE D'UN PLU	5
<b>2. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION</b>	<b>6</b>
2.1 PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET	8
2.2 ENVIRONNEMENT DU PROJET	9
2.2.1 <i>La commune de Gourdan-Polignan</i>	9
2.2.2 <i>La zone de la Croix du Bazert</i>	11
<b>3. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>12</b>
3.1 LES INTENTIONS DE LA COMMUNE DANS LE CADRE DE CETTE MODIFICATION SIMPLIFIEE	12
3.2 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT, DES RISQUES ET DES PAYSAGES	12
3.2.1 <i>Impacts sur l'environnement</i>	13
3.2.2 <i>Impacts sur les risques</i>	14
3.2.3 <i>Impacts paysagers</i>	14
3.3 LA MISE A JOUR DES ELEMENTS DU REGLEMENT ECRIT	16
<b>4. ANALYSE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE VIS-A-VIS DES ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>17</b>
<b>5. LA COMPATIBILITE VIS-A-VIS DU SCOT COMMINGES PYRENEES</b>	<b>19</b>
<b>6. LA PRISE EN COMPTE DU SRADDET OCCITANIE</b>	<b>21</b>
<b>7. LA PRISE EN COMPTE DU SDAGE ADOUR-GARONNE</b>	<b>22</b>
<b>8. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	<b>23</b>
8.1 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA HAUTE-GARONNE	24
8.2 AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PYRENEES HAUT-GARONNAISES	25
8.3 AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE	26
8.4 AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES	27
8.5 AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	29
<b>9. PIECES ADMINISTRATIVES</b>	<b>31</b>
9.1 DELIBERATION DE LA COMMUNE DE GOURDAN-POLIGNAN ENGAGEANT LA PROCEDURE	31

9.2	ARRETE DE LA MAIRIE DE GOURDAN-POLIGNAN	32
9.3	DELIBERATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PYRENEES HAUT-GARONNAISES	35
9.4	DELIBERATION DE LA COMMUNE DE GOURDAN-POLIGNAN – MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	37

## 1. Rappel des modalités de la procédure de modification

---

### 1.1 Cadre juridique

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Gourdan-Polignan est menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-40-1 et L.153-45 à 48 du Code de l'urbanisme et suite à la délibération du 27 janvier 2024 prescrivant la modification n°3 du PLU et l'arrêté municipal du 18 avril 2024 (cf. plus bas 6-Pièces administratives).

La procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsque le projet n'entre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du code de l'urbanisme), ni dans celui de la modification (article L.153-41 du code de l'urbanisme).

En l'espèce, le projet d'évolution du PLU ne relève pas du régime juridique de la révision parce que :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Il ne relève pas non plus du régime juridique de la modification en ce que :

- il n'est pas prévu de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- il n'est pas prévu de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- il n'est pas prévu de diminuer ces possibilités de construire ;
- il n'est pas prévu de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ni d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Dans le cas du PLU de Gourdan-Polignan, la modification a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 27 janvier 2024 (suivie par un arrêté municipal en date du 18

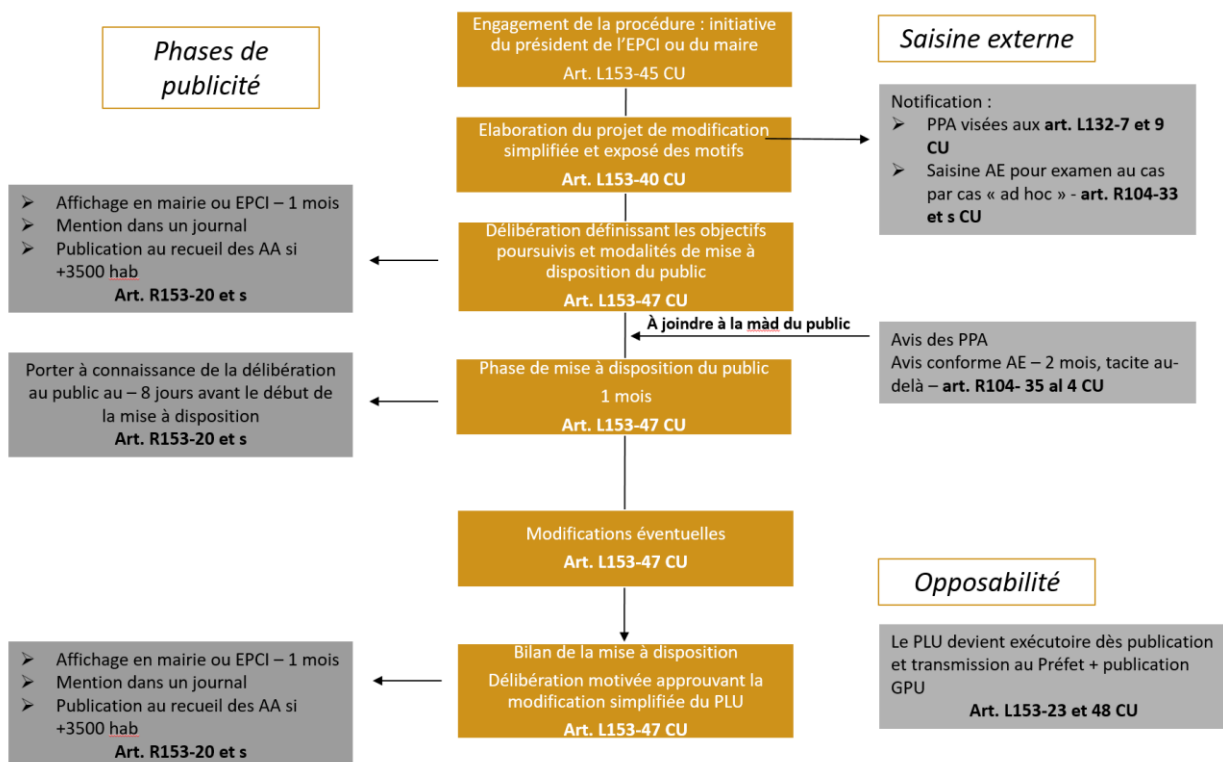
avril 2024).

Le présent dossier est constitué des éléments suivants :

- L'exposé des motifs ;
- Le projet de modification présentant :
  - La prise en compte des éléments environnementaux et paysagers, les risques et le volet eau
  - les modifications des pièces règlementaires
- L'analyse de la modification simplifiée au regard du PADD ;
- L'analyse de la modification simplifiée au regard du SRADDET, SDAGE et du SCoT Pays Comminges Pyrénées ;
- L'avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- Les pièces administratives
- En annexe :
  - le règlement modifié (article 1AUF10). A noter que le PLU en vigueur est consultable sur le géoportail de l'urbanisme.

## 1.2 La procédure de modification simplifiée d'un PLU

### PLU – La procédure de modification simplifiée : articles L153-40, L153-45 et suivants du code de l'urbanisme



## 2. Exposé des motifs de la modification

Le projet de modification n°3 de la commune de Gourdan-Polignan vise à permettre l'installation d'un hôtel-restaurant sur la zone Croix du Bazert.

Ce type de construction est à ce jour permis par le PLU en vigueur au sein de la zone concernée, hormis concernant les règles de hauteur. **Il s'agit en conséquence de modifier le règlement afin de permettre les constructions d'une hauteur maximale de seize mètres sur la zone la Croix du Bazert, au lieu de dix mètres actuellement.**

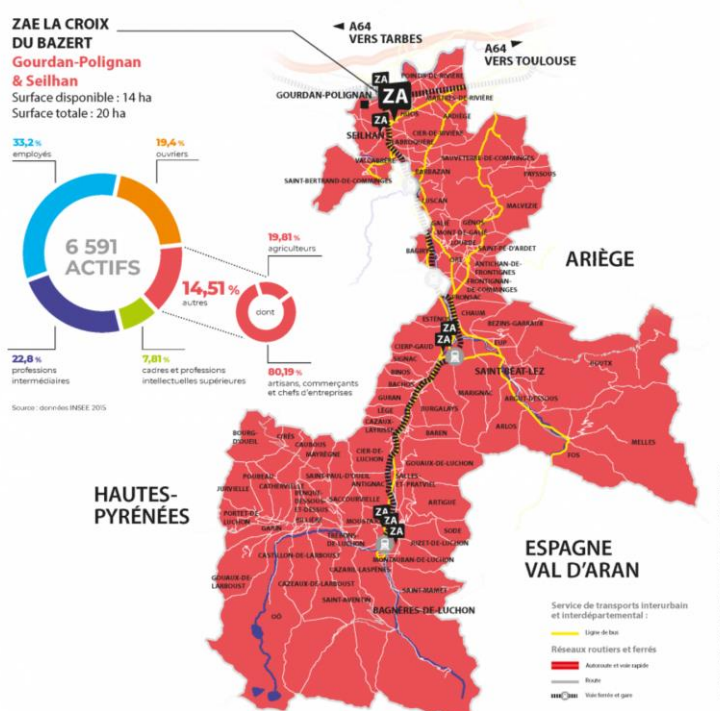
Certains éléments de justification au sein du rapport de présentation pourront être mis à jour pour tenir compte de cette modification.

La délibération et l'arrêté de la commune de Gourdan-Polignan, ainsi que la délibération du 7 mars 2024 de la communauté de communes Pyrénées Haut-Garonnaises s'associant au projet (cf. point 6) argumentent les objectifs poursuivis :

- Il s'agit de permettre la construction et l'installation d'un hôtel-restaurant sur la zone d'activités économiques communautaire La Croix du Bazert, située sur les communes de Seilhan et de Gourdan-Polignan.

Cette zone artisanale est située sur un emplacement stratégique, au carrefour des Pyrénées Centrales et de l'Espagne, de l'A64 Toulouse-Bayonne et de l'A645 en direction de l'Espagne. Elle constitue une vitrine commerciale majeure en bord de route départementale, avec le passage de plus de 15.000 véhicules par jour.

- L'emplacement sur cette zone est justifié par la nécessité de disposer d'une grande visibilité et d'une grande accessibilité, au carrefour des routes menant aux stations de montagne de la Haute-Garonne (Luchon-Superbagnères, Le Mourtis, Peyragudes) et de l'Espagne, mais aussi à 15 minutes des villes de Saint-Gaudens et de Lannemezan.





A noter que ce grand territoire accueille chaque année, au-delà de la clientèle touristique 4 saisons, de nombreuses manifestations nécessitant une offre d'hébergement moderne et accessible : Tour de France, Route d'Occitanie, Festival des Créations Télévisuelles de Luchon, Luchon Aneto Trail, Pyrénéennes et divers manifestations organisées au Parc des expositions du Comminges à Villeneuve de Rivière, concerts et évènements culturels à Saint-Bertrand-de-Comminges...

- Ce projet d'installation s'inscrit en complémentarité avec l'offre hôtelière existante sur le territoire, dont la plupart se situe dans les stations de montagne. Il permettra de proposer une offre de proximité pour une clientèle professionnelle travaillant ou prospectant sur Montréjeau-Gourdan-Polignan, Saint-Gaudens, Lannemezan, voire en transit entre Toulouse et Pau-Bayonne.
- Ce projet s'inscrit aussi en adéquation avec les activités présentes sur la zone La Croix du Bazert, qui n'accueille pas à ce jour d'hôtel-restaurant. La zone d'activités économiques accueille à ce jour 17 enseignes extérieures, y compris le Super U (avec 7 enseignes supplémentaires en galerie).

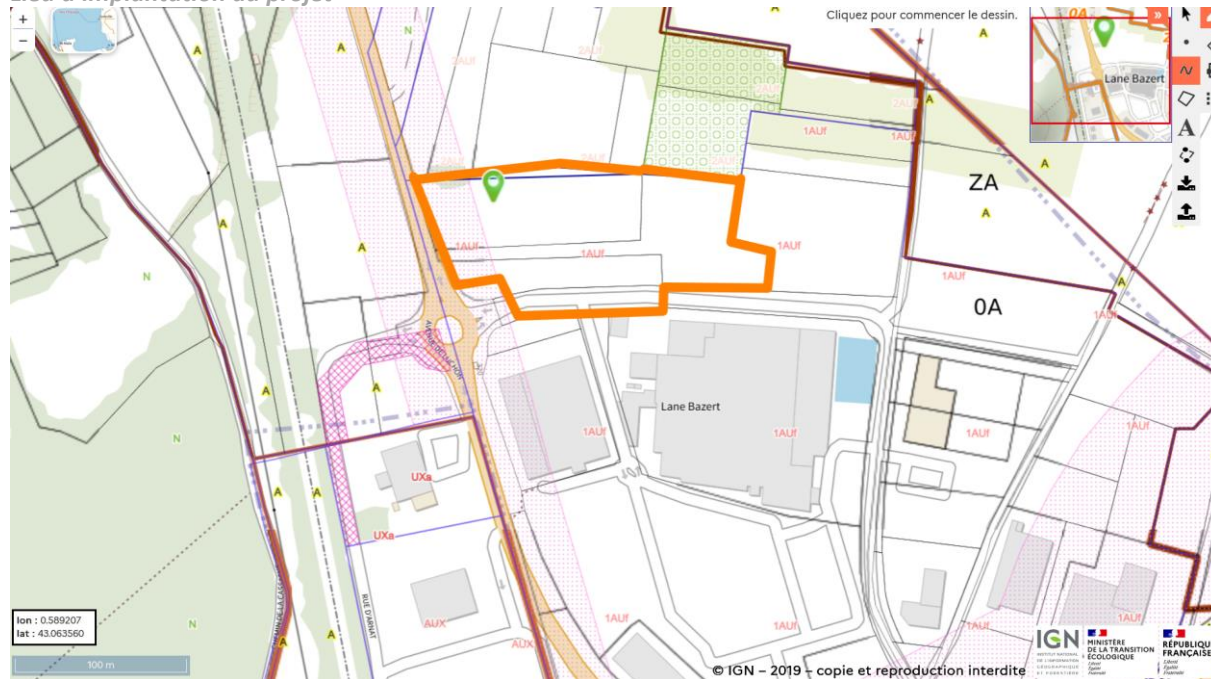
#### Localisation du projet – Gourdan-Polignan – ZA de la Croix du Bazert



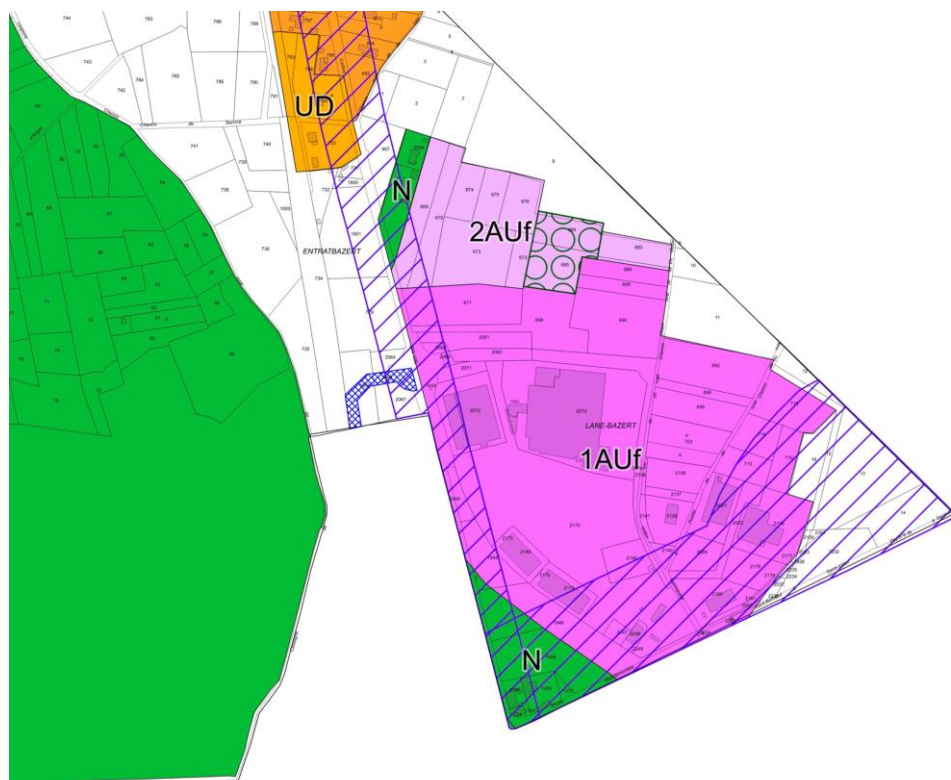
## 2.1 Présentation détaillée du projet

Le projet vise à permettre l'installation d'un hôtel-restaurant sur les **parcelles cadastrée OA 0671, 2061 et 0694, situées en zone 1AUf** du PLU de Gourdan-Polignan (polygone en orange sur la carte ci-dessous).

### Lieu d'implantation du projet



### Zonage





A ce jour, le règlement de la zone limite la hauteur des constructions à 10 mètres. L'unique objet de la modification simplifiée présentée est de modifier ce point du règlement, **afin de permettre une hauteur des constructions maximum de 16 mètres.**

Le projet comprend la création d'un hôtel de 56 chambres, avec piscine, restaurant, espace de co-working et de réunions. Il engendrera la création de 20 emplois directs dès son ouverture. Le montant des travaux est de 5.5 millions d'euros et le plan de financement du projet est d'ores et déjà validé.

## 2.2 Environnement du projet

### 2.2.1 La commune de Gourdan-Polignan

La commune de Gourdan-Polignan se situe entre la plaine de la Garonne et le piémont Pyrénéen, au sud du département de la Haute-Garonne et limitrophe des Hautes-Pyrénées. Elle s'étend sur 5.26km<sup>2</sup>, au nord de la communauté de communes Pyrénées-Haut-Garonnaises.



Gourdan-Polignan a su préserver un cadre verdoyant et reposant, qui met en valeur un patrimoine historique riche avec la chapelle de la vierge noire et, au cœur du village, son château des anciens Seigneurs de Gourdan-Polignan ainsi que la grotte de l'éléphant, site préhistorique classé. Le patrimoine vernaculaire y est également intéressant.

Les éléments suivants bénéficient des protections des articles L621.30 et 31 du code du patrimoine :

- Grotte de l'éléphant
- Pont sur RN125 sur la Garonne
- Brèche du Picon



*Château des anciens Seigneurs de Gourdan-Polignan*



*Pont de pierre entre Gourdan et Montréjeau*



*Eglise Saint-Vincent*

Le patrimoine naturel alentour est aussi très riche, reconnu au titre de divers inventaires et protection :

- Sites Natura 2000 « Chaînes calcaires du piémont commingeois FR7300885 » et « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste FR7301822 » ;
- ZNIEFF de type 1 « 730011412 Bois de Gourdan », « 730011037 Garonne de la frontière franco-espagnole jusqu'à Montréjeau », « 730003045 Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » ;
- ZNIEFF de type 2 : « 730011124 Avant-monts de Gourdan-Polignan à Labroquère », « 730011042 Garonne amont, Pique et Neste », « 730010521 Garonne et milieux riverains en aval de Montréjeau » ;

- Arrêté de protection de biotope FR3800264 « la Garonne, l'Ariège, l'Hers Vif et le Salat » ;
- Site bioarchéologique grotte de Gourdan ;
- Réservoir et corridor de la trame verte et bleue du SCoT du Pays Comminges Pyrénées.

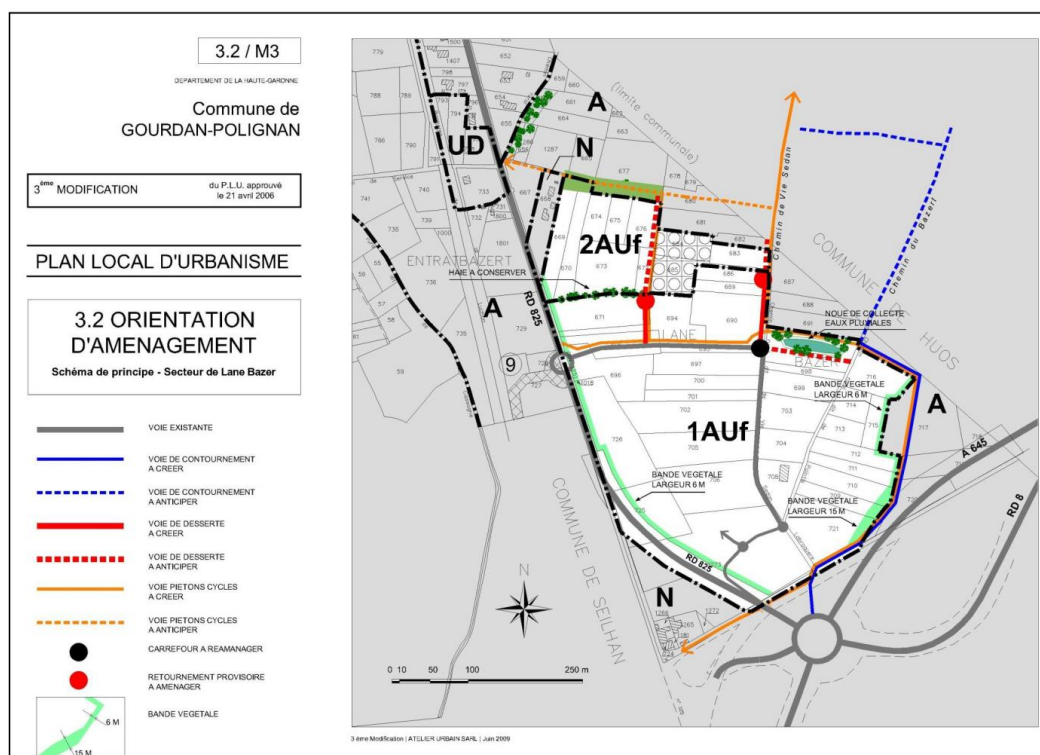
En termes de risques, la commune est concernée par le risque rupture de barrage du Portillon et de Cap de Long. Elle est couverte par un PPRN inondations et mouvements de terrain Bassin de la Garonne Saint-Gaudinoise moyenne, un plan de prévention des risques miniers et un PPR sécheresse de Gourdan-Polignan.

La commune est enfin impactée par un périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre, zone de protection contre le bruit.

### 2.2.2 La zone de la Croix du Bazert

La zone d'activités La Croix du Bazert se situe au sud de la commune de Gourdan-Polignan, permettant à la commune et à ses habitants de bénéficier de nombreux commerces de la gamme intermédiaire et supérieure, sans nuire au cadre pittoresque de la commune, ni à son patrimoine naturel.

Le projet de modification simplifiée ne vise en aucun cas à modifier le zonage actuel. Sur la zone 1AUF concernée par le projet, il existe une orientation d'aménagement prévoyant des continuités piétonnes, des bandes végétales inconstructibles, des aménagements paysagers, qui ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre du projet.



Concernant les aspects VRD, la zone est à ce jour en capacité d'accueillir l'installation d'une activité de type hôtellerie restauration : les voiries sont suffisamment dimensionnées et disposent de fossés d'évacuation du pluvial et de contre-allées pour les circulations douces.

L'enjeu lié aux déplacements et au stationnement est également organisé au sein de la zone.

L'AEP est suffisamment dimensionné pour l'ensemble de la zone et l'assainissement est non collectif, géré par le SPANC, à la charge de chaque pétitionnaire.

Sur la base de ces éléments, le Cabinet CAIRN Territoires a fait des observations sur le terrain en mars 2024 pour évaluer l'incidence du projet de modification simplifiée du PLU sur l'environnement, les risques et le paysage.

### **3. Le projet de modification simplifiée**

---

#### **3.1 Les intentions de la commune dans le cadre de cette modification simplifiée**

L'objectif de la modification simplifiée est une mise à jour du PLU, sur un aspect qui ne remet pas en cause le PADD et ne modifie pas les zones constructibles du PLU.

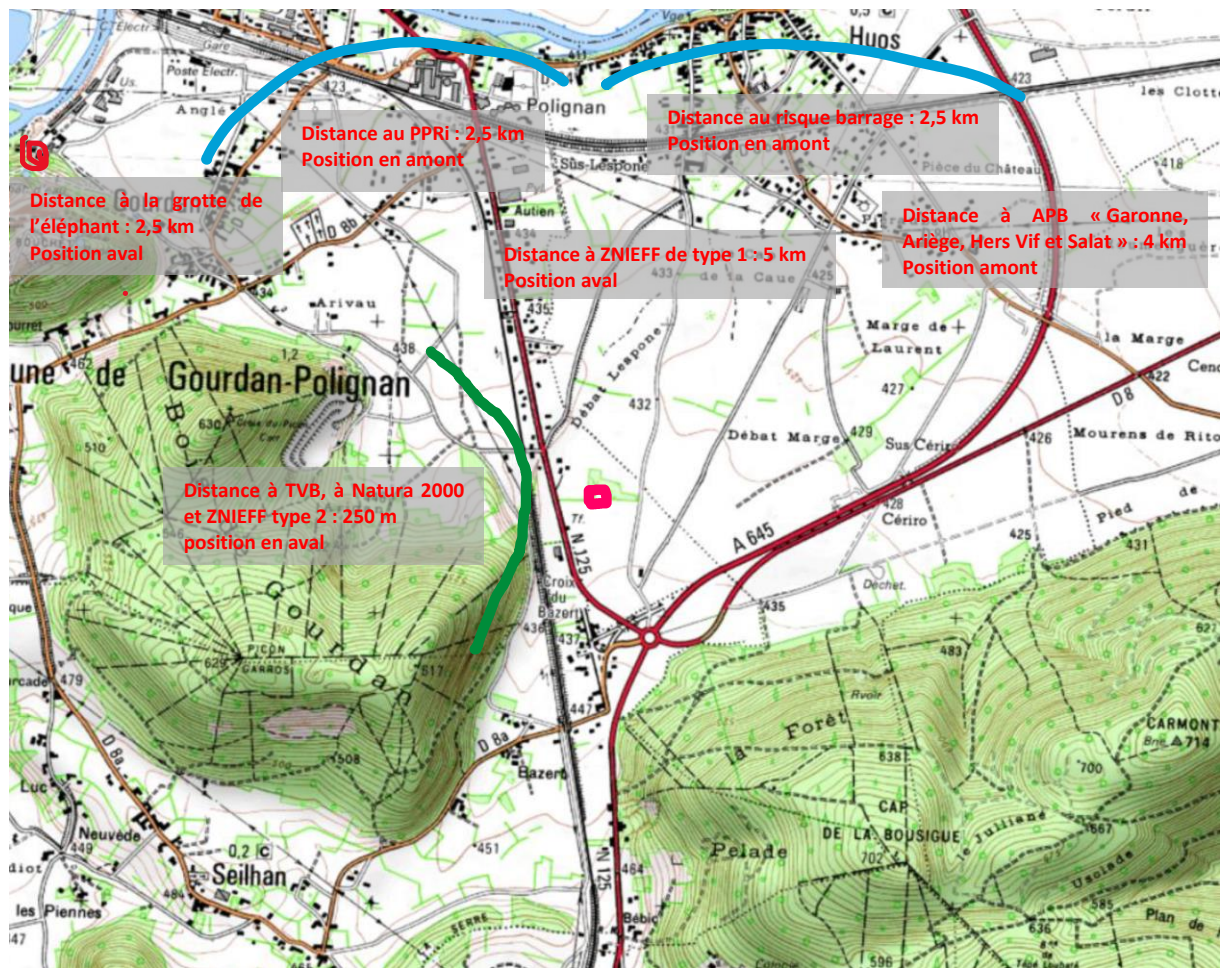
L'intention communale est bien de faire un changement mineur, celui de permettre des hauteurs de construction de 16 mètres, au lieu de 10 mètres actuellement, au sein de la zone 1AUf.

#### **3.2 La prise en compte de l'environnement, des risques et des paysages**

L'ambition de la commune est de favoriser l'installation d'un hôtel-restaurant créant une nouvelle activité économique et de nouveaux emplois sur le territoire (240 emplois à ce jour sur la zone, 280 en saison).

Le but n'étant pas d'impacter négativement l'environnement ou bien d'augmenter la vulnérabilité de ce site et des personnes, les constructions étant d'ores et déjà autorisées sur la zone, en tenant compte des inventaires et protections existants.



*Distance du projet vis-à-vis des zones d'inventaire et de protection*

### 3.2.1 Impacts sur l'environnement

La modification du règlement en faveur d'une hauteur de constructions plus importante sur la zone n'a pas d'impact sur l'environnement. En effet, la zone est située en contrebas et à l'aval de tous les enjeux environnementaux et la nature de la modification n'a aucun impact sur ceux-ci :

- D'une part parce qu'elle n'augmente pas les superficies ou les pressions sur l'environnement et les enjeux identifiés à ce jour ;
- D'autre part parce qu'elle ne concerne qu'un point de règlement qui n'étend pas la nature des installations permises sur la zone d'activités.





*L'illustration ci-dessus renseigne sur la topographie du site, à l'Est de la colline boisée de Gourdan, et à l'aval de tous les enjeux environnementaux positionnés plus haut. Le sens des écoulements va vers le Nord et la plaine de la Garonne.*

### 3.2.2 Impacts sur les risques

Il en est de même concernant le volet risques.

### 3.2.3 Impacts paysagers

Concernant l'impact paysager, compte-tenu de l'augmentation sensible des hauteurs de bâtiments (passage de 10 à 16 mètres de hauteur permise hors éléments techniques éventuels), l'impact paysager est étudié selon deux dimensions :

- Impact sur les grands paysages alentour

La qualité des paysages sur la commune et le piémont pyrénéens est largement documentée par de nombreuses études, dont celle du CAUE relative aux unités paysagères des Pyrénées Haut Garonnaises (2017). Les ruptures de pentes et les covisibilités par élévation sont la caractéristique de ce secteur entre grande plaine alluviale et collines des petites Pyrénées. Ainsi, si la zone d'étude est en contrebas de ces grands paysages emblématiques, la sensibilité et l'impact qualitatif sont largement amoindris par la carrière visible sur la colline de Gourdan, juste en dessus du site d'étude. Les niveaux d'élévation supplémentaires projetés dans la présente modification simplifiée, de 6 m et compte tenu des perspectives obliques à différents angles du secteur d'étude, n'impactent pas les

grands paysages et les covisibilités.



- Impact sur les paysages du quotidien et les communs paysagers propres à la zone et ses abords :

Il est rappelé que le projet se situe en zone d'activités économiques, sur laquelle sont d'ores et déjà installées 24 enseignes extérieures, y compris le Super U (avec 7 enseignes en galerie).

Les paysages du quotidien du secteur d'étude sont relativement qualitatifs pour une ambiance paysagère de zone d'activités. En effet la rigueur sur les instructions a maintenu une harmonie visuelle homogène et adoucie par les reculs entre voiries et bâtiments. Le traitement des clôtures est correct et le végétal est bien présent. Des lignes arborées et des arbres isolés ponctuent et structurent les lignes de fuite visuelles.

L'utilisation de totems et signalétiques chartés accentue cette douceur visuelle et cette continuité visuelle qui donne de la qualité au commun paysager. L'implantation du projet devrait permettre d'accentuer cela, par l'exigence en terme d'impact visuel pour qu'un hôtel-restaurant soit attractif, et par le fait que l'aménagement de cette parcelle vient boucler une zone en « effet miroir » de l'autre côté d'une voirie déjà occupée.





### 3.3 La mise à jour des éléments du règlement écrit

La modification envisagée porte uniquement sur la rédaction de **l'article 1AUF10** du règlement écrit :

- Actuellement :

#### **ARTICLE 1AUF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée sur sablière ou sur acrotère, équipements techniques de superstructure exclus, à partir du terrain naturel avant travaux.  
La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

- Modification envisagée :

« La hauteur des constructions est mesurée sur sablière ou sur acrotère, équipements techniques de superstructures exclus, à partir du terrain naturel avant travaux.  
La hauteur des constructions ne pourra excéder **16 mètres**. »

## 4. Analyse de la modification simplifiée vis-à-vis des orientations du PADD

---

Le PADD du PLU de Gourdan-Polignan s'articule autour de six orientations. Pour chacune d'elles, une analyse des incidences de la modification simplifiée sur l'économie générale du PADD est présentée :

### 1 – Poursuivre les formes urbaines existantes

- Pérenniser la forme urbaine du hameau de Gourdan
- Nature diversifiée des formes urbaines du village de Polignan

⇒ **Le projet de modification simplifiée n°3 n'a aucun impact sur l'orientation n°1 du PADD.**

### 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
- Gourdan : la confortation du village dans la continuité de la forme agglomérée existante.
- Limiter l'étalement de l'habitat et favoriser une meilleure occupation des espaces interstitiels non bâtis.

⇒ **Le projet de modification simplifiée n°3 n'a aucun impact sur l'orientation n°2 du PADD.**

### 3 - Assurer le développement économique

- Permettre l'extension de la zone de commerces et de services du Bousquet ;
- 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 ;
- Maintenir la présence d'activités sur le site de Courrège-Longue.

⇒ **Le projet de modification simplifiée n°3 s'inscrit en adéquation avec l'orientation 3 du PADD, en permettant de poursuivre le développement et l'aménagement de la zone d'activité Croix du Bazert (24 enseignes et 240 emplois à ce jour) et en contribuant à la création d'emploi sur une zone d'activités reconnue comme stratégique à l'échelle de la commune, de la communauté de communes et plus largement du SCoT du Pays Comminges Pyrénées**

**4 - Remodeler la colline du Bouchet**

⇒ Le projet de modification simplifiée n°3 n'a aucun impact sur l'orientation n°4 du PADD.

**5 - Préserver l'exploitation agricole**

⇒ Le projet de modification simplifiée n°3 n'a aucun impact sur l'orientation n°5 du PADD.

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

⇒ Le projet de modification simplifiée n°3 n'a aucun impact sur l'orientation n°6 du PADD, en ce qu'il n'augmente pas les superficies ou les pressions sur l'environnement et les enjeux identifiés à ce jour et ne concerne qu'un point de règlement qui n'étend pas la nature des installations permises sur la zone d'activités.

**7– Prendre en compte les risques naturels**

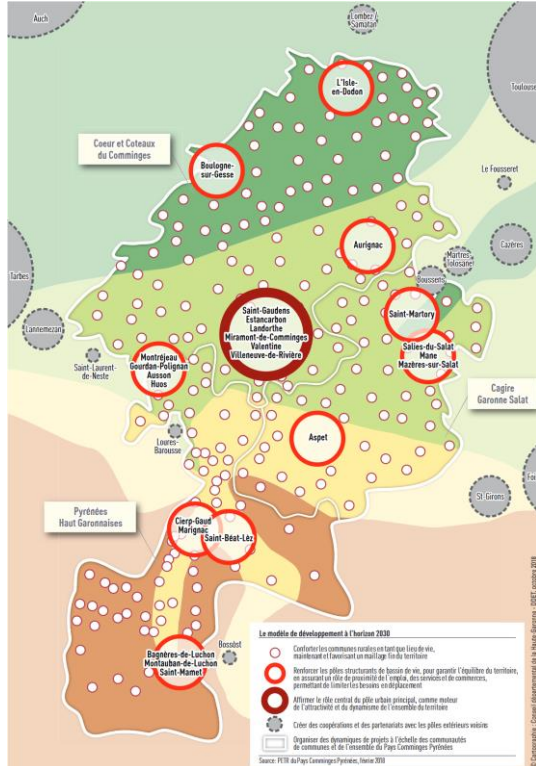
⇒ Le projet de modification simplifiée n°3 n'a aucun impact sur l'orientation n°7 du PADD, en ce qu'il n'augmente pas les superficies ou les pressions sur l'environnement et les enjeux identifiés à ce jour et ne concerne qu'un point de règlement qui n'étend pas la nature des installations permises sur la zone d'activités.



## 5. La compatibilité vis-à-vis du SCoT Comminges Pyrénées

Le projet de modification simplifiée concerne la commune de Gourdan-Polignan, identifiée dans le scénario territorial du SCoT comme pôle structurant de bassin de vie « Montréjeau, Gourdan-Polignan, Ausson, Huos ».

Modèle de développement à l'horizon 2030 – SCoT Pays Comminges Pyrénées



Approuvé le 4 juillet 2019, le SCoT fixe pour ces pôles les objectifs suivants :

- permettre un accueil de population notable, participant à la polarisation, favorisé par un urbanisme qualitatif et de proximité, la mixité des fonctions (habitat, services, emplois) et l'amélioration du cadre de vie ;
- développer des projets économiques structurants et de qualité participant à l'attractivité du territoire et aux besoins de proximité des habitants ; (C41, C44, R41)
- conforter et renforcer les équipements et services intermédiaires, et dans une moindre mesure les équipements et services structurants, de sorte qu'ils se rapprochent des habitants ; (C64)
- améliorer la desserte en transports alternatifs à la voiture individuelle, notamment en renforçant leur rôle de pôles d'échanges. (C67, C69, R56)

En visant à permettre l'installation d'un hôtel-restaurant sur la zone d'activités La Croix du Bazert, la modification simplifiée vise ainsi à développer un nouvel équipement sur cette zone et participe à l'attractivité du territoire.

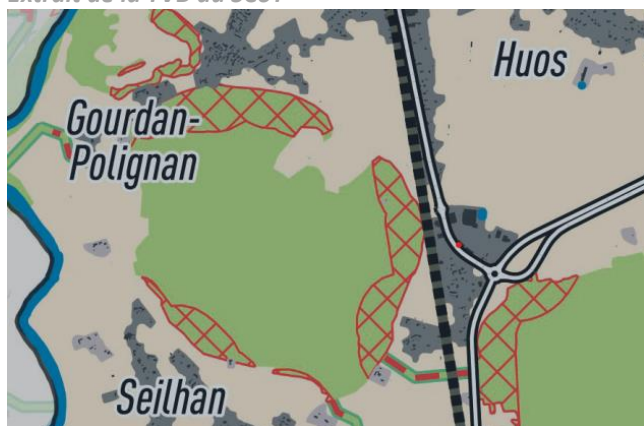
Il est rappelé que la modification simplifiée n'a aucun impact sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la zone concernée étant déjà inscrite en 1AUf à vocation économique dans le PLU, et donc comptabilisée en consommation foncière effective.

La bonne intégration environnementale et paysagère est prise en compte dans la modification simplifiée, qui conserve pleinement les principes fixés dans l'orientation d'aménagement de la zone (continuités piétonnes, bandes végétales inconstructibles, aménagements paysagers). Le projet n'a pas non plus d'impact direct sur la trame verte et bleue du SCoT. L'impact paysager lié à la possibilité de bâtir des constructions d'une hauteur de 16 mètres au lieu de 10 est à analyser dans son environnement : au voisinage direct de la zone commerciale « Les Portes du Val d'Arán » au sud et en visibilité sur la carrière du Bouchet au nord (cf. photos ci-avant dans le dossier).

Concernant l'impact lié à la TVB du SCoT Comminges Pyrénées, on peut constater à la consultation de l'extrait de carte ci-dessous que le secteur d'étude est en contrebas d'un réservoir de biodiversité, à environ 200m de celui-ci. La zone tampon identifiée est également à bonne distance du site.

Les mesures du SCoT liées à la préservation de la TVB ne concernent pas l'objet de la modification.

Extrait de la TVB du SCoT



En termes d'accessibilité, la modification simplifiée vise à permettre l'installation d'une nouvelle activité sur une zone à vocation économique dont la desserte est assurée par les axes routiers majeurs. Une zone de covoiturage est installée en entrée de zone et le maillage en faveur des déplacements doux permettent les circulations alternatives à la voiture individuelle. A noter enfin que la zone est située à proximité de la gare SNCF de Montréjeau-Gourdan-Polignan.

⇒ **Le projet de modification simplifiée du PLU de Gourdan-Polignan n'a pas d'impact négatif sur les orientations générales de l'organisation de l'espace ni sur les grands équilibres à maintenir ou à restaurer définis dans le DOO du SCoT.**

## 6. La prise en compte du SRADDET Occitanie

---

Adopté le 30 juin 2022 et en cours de révision, le SRADDET Occitanie 2040 développe une stratégie d'aménagement fondée sur deux axes :

- Le rééquilibrage régional : en lien direct avec la modification simplifiée du PLU de Gourdan-Polignan, le SRADDET vise ici le maintien ou la restauration de l'attractivité des espaces ruraux, des montagnes et villes moyennes et petites pour garantir le maintien d'un territoire vivant et actif et l'égalité des habitants de la région. En proposant de modifier marginalement le règlement de la zone 1AUf du PLU, le projet vise à permettre l'installation d'une nouvelle activité génératrice d'emploi et d'attractivité sur une zone à vocation économique gérée dans le cadre de la stratégie économique de la communauté de communes Pyrénées Haut-Garonnaises.
- Un nouveau modèle de développement : sur ce point, il est rappelé que la modification simplifiée n'a aucun impact sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la zone concernée étant déjà inscrite en 1AUf à vocation économique dans le PLU. La bonne intégration environnementale et paysagère est prise en compte dans la modification simplifiée, qui conserve pleinement les principes fixés dans l'orientation d'aménagement de la zone (continuités piétonnes, bandes végétales inconstructibles, aménagements paysagers).

Le SRADDET Occitanie 2040 ayant repris le schéma régional de cohérence écologique Midi-Pyrénées de 2014, ce dernier a été intégré au SCoT Pays Comminges Pyrénées : l'analyse de l'impact du projet sur le SCoT est présentée ci-avant.

## 7. La prise en compte du SDAGE Adour-Garonne

Adopté par le comité de bassin le 10 mars 2022, le SDAGE Adour-Garonne est en vigueur pour la période 2022-2027.

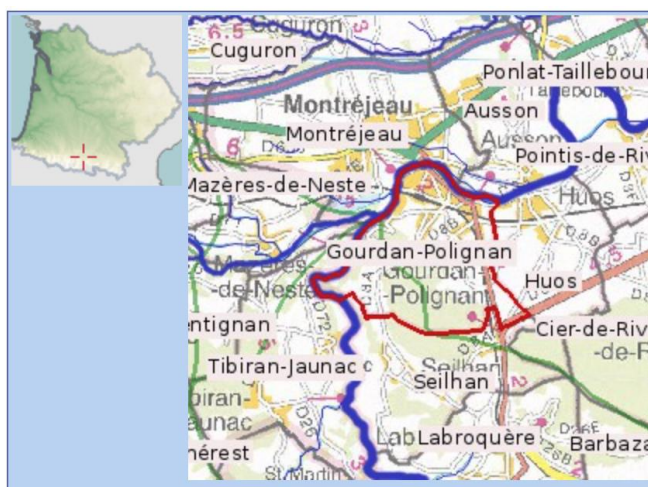
Gourdan-Polignan est à cheval sur deux masses de surface : « la Garonne du confluent du Rieu Argellé au confluent de la Neste », et « la Garonne du confluent de la Neste au confluent du Salat ». il n'y a pas de fortes pressions particulières sur les masses d'eau, hormis pour les prélèvements irrigation et altération hydromorphologique. Ces deux masses sont en bon état écologique et en mauvais/bon état chimique.

### Résultat de la recherche:

#### Gourdan-Polignan

**Code INSEE :** 31224  
**Population :** 1208 hab  
**Surface :** 526 ha  
**Département :** Haute-Garonne (31)  
**Région :** Occitanie

Commune rattachée à la circonscription du bassin Adour Garonne



### Hydrographie

Cours d'eau nommés (hors bras):

O---0000 La Garonne

Zones hydrographiques (BD Carthage):

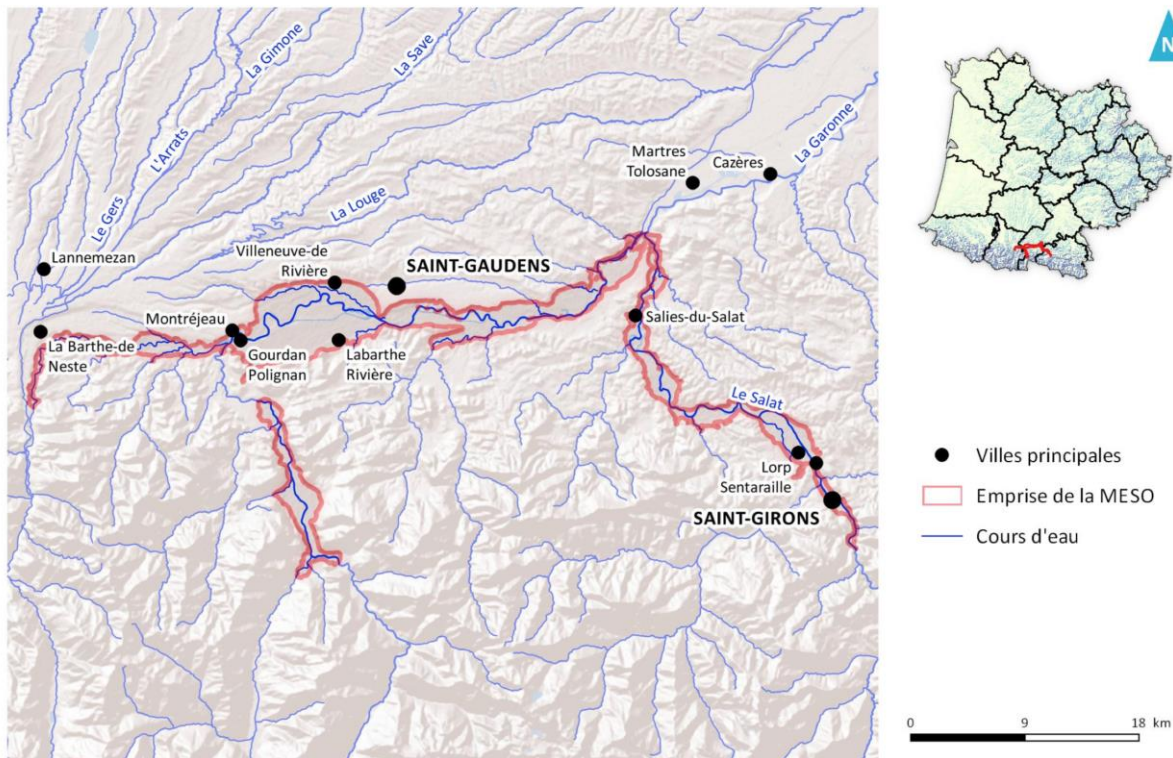
Code de la Zone (sur X% de la surface communale)	libellé de la Zone
O020 (72.28 %)	La Garonne du confluent de la Neste au confluent du Rieutord (inclus)
O009 (28.03 %)	La Garonne du confluent de l'Ourse au confluent de la Neste

Elle est concernée par les masses d'eau souterraine « alluvions de la Garonne amont, Neste et Salat » et « terrains plissés du bassin versant de la Garonne, partie Ouest ». la première masse est en bon état quantitatif et en mauvais état chimique (cause : nitrates et pesticides), la seconde est en bon état général .

La commune n'est pas concernée par un classement en zones sensible, vulnérable ou de répartition des eaux. Il n'y a pas de rejet industriel. La station d'épuration de la commune n'a enregistré aucun problème depuis 2022. Le secteur n'est pas concerné par la STEP.



## CARTE DE SITUATION



extrait de la fiche SIAG de la masse d'eau concerné

L'objet et le secteur de la modification du PLU de Gourdan-Polignan n'ont aucune incidence sur l'évolution de l'état des masses d'eau concernées.

## 8. Avis des personnes publiques associées

Les personnes publiques associées ont été consultées le 19 avril 2024, conformément aux articles L132-7 et 9 du code de l'urbanisme.

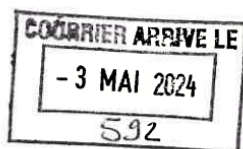
Quatre personnes publiques associées ont répondu à la consultation :

- La Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne en date du 25 avril 2024 ;
- La communauté de communes Pyrénées Haut-Garonnaises en date du 7 mai 2024 ;
- Le Conseil départemental de la Haute-Garonne en date du 14 mai 2024 ;
- La Direction départementale des territoires en date du 14 mai 2024.

Ces quatre avis, listés ci-après, sont favorables au projet de modification simplifiée présenté.



## 8.1 Avis de la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne



MONSIEUR PATRICK SAULNERON  
MAIRE DE GOURDAN-POLIGNAN  
MAIRIE  
23 RUE RENÉ ARNAUD

31 210 GOURDAN-POLIGNAN

Réf : GD.JB.SD.2024\_134  
Service urbanisme et foncier  
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES  
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 25 avril 2024

**Siège social**

32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 Toulouse Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Antennes**

Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 Fronton  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque  
31460 Caraman  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes  
31605 Muret Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 St-Gaudens  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

**Objet : 3<sup>ème</sup> Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 19 avril 2024, vous nous avez transmis le dossier concernant la 3<sup>ème</sup> modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur le dossier :

La modification porte sur l'évolution de la règle de hauteur des constructions dans la zone d'activité 1AUF, afin de permettre l'installation d'un hôtel restaurant.


Cette modification du règlement n'a pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole.

Nous formulons un **avis favorable** au projet de 3<sup>ème</sup> modification simplifiée de votre PLU.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,  
**Vice-Président**

*Guillaume DARROUY*

✓ Certified by  yosign

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Etablissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 18310004900026  
APE 9411 Z

[www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr](http://www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr)

## 8.2 Avis de la communauté de communes Pyrénées Haut-Garonnaises



**MAIRIE**  
A l'attention de M. le Maire, Patrick SAULNERON  
23 Rue René Arnaud

**31210 GOURDAN-POLIGNAN**

A Gourdan-Polignan, le 7 Mai 2024

**Objet : Votre correspondance du 22/04/24**  
**relative à la modification simplifiée du PLU de Gourdan-Polignan**

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à la correspondance de Madame la Directrice Générale des Services de la commune de Gourdan-Polignan, relative à la modification simplifiée n° 3 du PLU, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que nous émettons un avis favorable à cette modification pour les raisons suivantes :

- Création d'un complexe hôtelier de 56 chambres avec piscine et salle de conférence, équipement qui fait actuellement défaut sur la zone du Bazert, tant auprès de la clientèle d'affaires que de la clientèle touristique,
- Création d'un restaurant, structure qui fait également défaut sur la zone du Bazert pour les mêmes raisons qu'exposées ci-dessus,
- Création de vingt emplois, uniquement sur la zone du Bazert.

Au regard de ce qui précède, et conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 4 avril 2024, je réitère donc mon avis favorable pour la révision simplifiée du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,  
Alain PUENTÉ

cc-pyreneeshautgaronnaises.fr  
secretariat@ccphg.fr

Siège social et secrétariat général  
17, avenue de Luchon  
31210 Gourdan-Polignan  
05 61 94 79 50

Site de Marignac  
2, rue des Usines  
31440 Marignac  
05 61 79 00 26

Site de Moustajon  
7, chemin des Trêtes  
31110 Moustajon  
05 61 79 12 90

### 8.3 Avis du Conseil départemental de la Haute-Garonne

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Égalité - Fraternité



**DIRECTION  
DÉVELOPPEMENT  
ET APPUI AUX  
TERRITOIRES**

Dossier suivi par :  
Catherine TEULERE  
Tél : 05 34 33 46 05  
Réf. à rappeler :  
DDAT / CT /

## CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

Toulouse le 14 MAI 2024

**Monsieur Patrick SAULNERON**  
Maire de Gourdan-Polignan  
Mairie  
31 210 GOURDAN-POLIGNAN



Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de modification simplifiée n°3 du P.L.U. de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe qu'il n'appelle, de ma part, aucune observation particulière.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Sébastien VINCINI**  
Président

COPIE :  
- Mme Roselyne ARTIGUES et M. Patrice RIVAL  
Conseillers Départementaux du canton de BAGNERES DE LUCHON

CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
DE LA HAUTE-GARONNE  
1, boulevard de la Marquette  
31090 TOULOUSE Cedex 9  
tél. 05 34 33 32 31  
[www.haute-garonne.fr](http://www.haute-garonne.fr)

## 8.4 Avis de la Direction départementale des territoires



### Direction départementale des territoires

Saint-Gaudens, le 14 mai 2024

Le directeur départemental des  
territoires

à

Monsieur le maire  
Mairie  
23 rue René Arnaud  
31210 Gourdan-Polignan

**Objet :** Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Gourdan-Polignan

**Réf. :** Votre courrier en date du 19 avril 2024

La commune de Gourdan-Polignan a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 avril 2006. Une révision simplifiée en avril 2008 et plusieurs modifications ont amendé ponctuellement le plan, la dernière date du 11 septembre 2018. Par courrier du 19 avril 2024, vous avez transmis un projet de modification simplifiée n°3 concernant la zone 1AUF, qui se situe dans la zone d'activité à maîtrise d'ouvrage communautaire « Croix du Bazert », à vocation industrielle, artisanale et commerciale. Cette modification a pour seul objet l'augmentation de la hauteur maximale des futurs bâtiments, passant de 10 à 16 mètres, afin de permettre l'implantation d'un hôtel-restaurant.

L'impact paysager est modéré sur cet emplacement ; une orientation d'aménagement existante encadre les aménagements paysagers, et prévoit notamment la conservation des haies et des bandes végétales inconstructibles. **Cette modification n°3 est compatible avec le PADD du PLU et les orientations concernant la zone 1AUF, ainsi qu'avec les orientations générales du SCoT Comminges-Pyrénées.**

La DDT émet des réserves et recommandations énoncées ci-après.

Il convient de réviser le PLU de la commune de Gourdan-Polignan pour, notamment, se mettre en conformité avec le SCoT Comminges-Pyrénées de 2019, documents supra et législations en vigueur, comme la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Son article 220 prévoit que les territoires réalisent un inventaire des zones d'activités économiques (intercommunales, communales et privées) à l'échelle intercommunale, à engager par l'autorité compétente, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, et à finaliser dans un délai de deux ans.



L'article L.2231-1 du CGCT prévoit un rapport triennal, rendant compte de l'atteinte des objectifs de réduction et de lutte contre l'artificialisation des sols, élaboré par la collectivité compétente en document d'urbanisme. Le premier rapport doit être réalisé au plus tard en août 2024.

Enfin, il conviendra de mettre ce projet en cohérence avec les démarches de revitalisation en cours, labellisées au dispositif village d'avenir.

La prise de compétence sur la planification de la communauté de commune proposée au conseil communautaire de juin 2024, en vue de prescrire un PLUi, est une voie qu'encourage fortement la DDT, pour répondre aux attentes exposées ci-avant. Considérant cette démarche en cours comme un gage fort du territoire pour se placer dans une trajectoire de sobriété foncière, **la DDT émet un avis favorable à cette modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Gourdan-Polignan.**

Pour le directeur de la direction départementale, et par délégation,  
La cheffe de l'unité planification et portage des politiques publiques

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'emaistre', is written over a horizontal line.

Mélody LEMAISTRE

Copie à

Monsieur le président de la communauté de communes Pyrénées Haut-Garonnaises

Direction Départementale des territoires  
Service territorial – Pôle territorial Sud  
Affaire suivie par : Mathieu Dubarry  
[mathieu.dubarry@haute-garonne.gouv.fr](mailto:mathieu.dubarry@haute-garonne.gouv.fr)

## 8.5 Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

**Avis conforme**  
**de dispense d'évaluation environnementale,**  
**rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,**  
**sur la modification simplifiée n°3 du PLU de GOURDAN-POLIGNAN**  
**(31)**

N°Saisine : 2024-013160

N°MRAe : 2024ACO91

Avis émis le 03 juin 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023 et 4 septembre 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2024-013160 ;**
- **modification simplifiée n°3 du PLU de GOURDAN-POLIGNAN (31) ;**
- **déposée par la personne publique responsable, la commune de GOURDAN-POLIGNAN ;**
- **reçue le 19 avril 2024 ;**

**Considérant** qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

#### **Rend l'avis conforme qui suit :**

##### **Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de GOURDAN-POLIGNAN (31), objet de la demande n°2024-013160, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

##### **Article 2**

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Cet avis a été adopté par délégation par Stéphane PELAT conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

## 9. Pièces administratives

### 9.1 Délibération de la commune de Gourdan-Polignan engageant la procédure



Département de la Haute-Garonne

**Mairie de  
GOURDAN-POLIGNAN**

Nombre de Conseillers :	
en exercice	15
présents	12
votants	14

OBJET :

Modification du Plan  
Local d'Urbanisme  
(PLU) de la commune

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en Sous-  
Préfecture de Saint-  
Gaudens et affichage

Envoyé en préfecture le 27/01/2024  
Reçu en préfecture le 27/01/2024  
Publié le 27 JAN. 2024 *SLOW*  
ID : 031-213102247-20240127-DEL\_2024\_01\_01-DE

### DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL n° 2024-01-01

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept janvier, à 10 heures

Le Conseil municipal de la commune de Gourdan-Polignan dûment convoqué le 22 janvier 2024, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. SAULNERON Patrick, Maire.

Présents : M. SAULNERON, M. BRATUCCI, Mme BRESSOLE, M. COLLA, Mme ECHEVARNE, Mme FAVAREL, Mme GALLEGRO, Mme GEVREY, M. JORDA, M. LARQUE, M. MARTINEZ, Mme RENAUD

Absents excusés : M. DESERT-LACAY (Procuration à M. MARTINEZ), M. FRATUS (Procuration à M. COLLA),

Absents non excusés : M. GABAS

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de la communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaise (CCPHG), notamment sa compétence en matière de développement économique sur la zone du Bazert,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune, autorisant sur la zone du Bazert des constructions d'une hauteur maximale de dix mètres,

Considérant que la commune est compétente sur son plan local d'urbanisme,

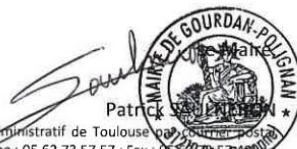
Considérant que le projet de construction d'un hôtel sur la zone du Bazert a une hauteur de 15 mètres et ne peut donc, en l'état actuel, être réalisé,

Entendu l'exposé de son Maire et après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **Approuve** la démarche de modification de son PLU, afin d'autoriser les constructions d'une hauteur de seize mètres sur la zone du Bazert,
- **Dit** que ce projet de modification du PLU est porté administrativement, techniquement et financièrement par la communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaise,
- **Autorise** M. le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette affaire.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.



La présente décision peut être contestée devant le Tribunal administratif de Toulouse par courrier postal (68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex 7 ; Téléphone : 05 62 73 57 57 ; Fax : 05 62 73 57 58) ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>



## 9.2 Arrêté de la mairie de Gourdan-Polignan



Envoyé en préfecture le 18/04/2024  
Reçu en préfecture le 18/04/2024  
Publié le 18/04/2024  
ID : 031-213102247-20240418-AR\_2024\_09-AR

### ARRETE MUNICIPAL N° 2024-09 Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

#### LE MAIRE

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** la délibération du conseil municipal de Gourdan-Polignan en date du 21 avril 2006 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la commune autorisant sur la zone du Bazert des constructions d'une hauteur maximale de dix mètres,

**VU** la délibération du conseil municipal de Gourdan-Polignan en date du 27 janvier 2024 approuvant une modification du PLU portant la hauteur des constructions à 16 mètres sur la zone économique du Bazert,

**VU** les statuts de la Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises (CCPHG), notamment sa compétence en matière d'Aménagement et de Développement économique de la zone du Bazert à Gourdan-Polignan,

**VU** la délibération du conseil municipal de Gourdan-Polignan en date du 27 janvier 2024 déléguant à la Communauté de Communes Pyrénées Haut Garonnaises (CCPHG) la responsabilité administrative, technique et financière de cette évolution du règlement,

**VU** la délibération du conseil communautaire des Pyrénées Haut Garonnaises (CCPHG) en date du 7 mars 2024 approuvant la prise en charge des frais de modification simplifiée du règlement du PLU de Gourdan-Polignan dans le cadre de l'aménagement de la zone économique du Bazert,

**CONSIDERANT** que le projet de construction d'un complexe hôtelier sur la zone 1AUF du Bazert à une hauteur de 16 mètres, ne peut donc, en l'état actuel du règlement du PLU, être réalisé,

**CONSIDERANT** que l'offre d'hôtellerie & restauration de qualité sur cette partie du territoire est notoirement insuffisante par rapport à la demande et notamment aux attentes touristiques,

**CONSIDERANT** qu'il est essentiel pour la CCPHG d'être un partenaire facilitant dans l'implantation d'activité économique ; qui dans ce cas précis espère la création de 20 emplois directs à l'ouverture,

**CONSIDERANT** que la zone du Bazert est économiquement attractive et géographiquement stratégique, que les atouts de son cadre de vie à proximité (gare SNCF, A64, grands sites de Saint-Bertrand de Comminges et Luchon, accès au Val d'Aran et aux quatre stations de montagne de la zone...), ses équipements de loisirs, son dynamisme commercial, lui permettent à la fois de se positionner parmi les haltes touristiques de la CCPHG et d'être une cible pour le tourisme d'affaires,

**CONSIDERANT** que l'opération de bornage du lot a été réalisée le 4 avril 2024 par le cabinet Commingeo,

**CONSIDERANT** que l'étude géotechnique préalable G1 a également été effectuée – rapport établi en date du 4 avril 2024,

**CONSIDERANT** que cette adaptation relève du champ d'application de la procédure de modification simplifiée,

Envoyé en préfecture le 18/04/2024  
Reçu en préfecture le 18/04/2024  
Publié le 18/04/2024  
ID : 031-213102247-20240418-AR\_2024\_09-AR



**CONSIDERANT** que cette procédure d'évolution n'entre pas dans le champ de la révision :

- Il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC),
- Il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

**CONSIDERANT** que cette procédure d'évolution n'entre pas dans le champ de la modification de droit commun :

- Il n'est pas prévu de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,
- Il n'est pas prévu de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Il n'est pas prévu de diminuer ces possibilités de construire,
- Il n'est pas prévu de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Ni d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme,

**CONSIDERANT** que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du public,

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée devra être notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132.7 et L132.9 du code de l'urbanisme avant sa mise à disposition au public,

## A R R E T E

### Article 1

Une procédure de modification simplifiée du PLU est engagée en application des dispositions de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

### Article 2

Le projet de modification portera sur le changement de la hauteur des constructions sur la zone 1AUF du Bazert à Gourdan-Polignan passant celle-ci à 16 mètres.

### Article 3

Le projet de modification du PLU sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition au public.

### Article 4

Le projet de modification simplifiée du PLU, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par le préfet et les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées.

### Article 5

Les modalités de la mise à disposition du public seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

23 Rue René Arnaud - 31210 Gourdan-Polignan  
Tél. 05 61 94 73 33  
Courriel : accueil@gourdan-polignan.fr

Envoyé en préfecture le 18/04/2024

Reçu en préfecture le 18/04/2024

Publié le 18/04/2024

ID : 031-213102247-20240418-AR\_2024\_09-AR

SLO

**Article 6**

A l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibèrera.

**Article 7**

Le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en Préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Fait à GOURDAN-POLIGNAN,  
Le 18 avril 2024

Le Maire  
Patrick SAUJNERON  
  


## 9.3 Délibération de la communauté de communes Pyrénées Haut-Garonnaises

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PYRENEES HAUT GARONNAISES**

**Séance du 7 Mars 2024 à la Salle des Fêtes de Marignac**

Date de la convocation : 01/03/2024	Quorum : 48
Délégués en exercice : 95	Votes Pour : <b>60</b>
Délégués présents : 50	Votes Contre : <b>0</b>
Délégués avec voix délibérative : 60 dont 10 procurations	Abstention : <b>0</b>

L'an deux mille vingt-quatre, le 7 mars à 18h, le Conseil de Communauté s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Alain PUENTÉ.  
Mme Denise VIGNEAUX a été désigné Secrétaire de séance.

**Personnes présentes : 50**

ABADIA Jean-François / AZEMAR Eric / BISTOLFI Patrick / BOY Michèle / CAMPAGNE André / CARCY Olivier / CASTEX Claude / CASTEX Marie-Thérèse / CAU Claude / CAU Michèle / CAUSSETTE Guillaume / CAZAUX Blaise / CHANGEUX Anna / CLEMENT Alexandra / COLLA Serge / CRAMPÉ Philippe / DAT Jean-Michel / CAZAUX Alain / DUPLAN Patrick / DURIEUX Antoine / BALTANAS François / FOURCADET Pierre / GUAUS Bernard / HERVAS Mario / JACQUARD Claude / LADEVEZE Michel / LAGLEIZE Patrick / LARQUÉ Alain / LARQUÉ Serge / LE PAGE Didier / MARTIN Denis / MARTIN François / MORA Bernard / MOUNIER Ghislaine / PELAYO Gabriel / PENETRO Pascal / PERUSSEAU Olivier / PLANAS Yves / PRINCE Bernard / PUENTÉ Alain / REBONATO Jean-Pierre / RENAUD Jacques / RIVAL Patrice / RIVES Jean-Jacques / SARRAUTE Daniel / SERRANO Georges / FAURE Danièle / TINÉ Jean-Claude / SOLLE LOUGE Evelyne / VIGNEAUX Denise

**Personnes absentes ou excusées : 45**

AUFRERE Isabelle / BERRE Dominique / BRILLET Gérard / BRUNA Laurent / BRUNET LACOUÉ Françoise / CASTELL José / CAU Marcel / CEREZO ABADIE Danielle / CHAPOT Denis / COMET Jean-Pierre / COMET Sylvain / DARDÉ Jean-Paul / DENARD Jean-Paul / DE PECO Serge / DUBOIS Alban / DUMAIL Bernard / DUPLEICH Jean-Luc / EMPORTES Christian / ESCOLE Simon / EXPOSITO Murielle / FILLASTRE André / GAMBONI Jean-Philippe / GARCIA Clément / GOUZY José / GUIARD Olivier / JAMME Henri / LABIT Didier / LAFONT Céline / LAMORA Christel / MINEC Hervé / PEREMIQUEL Mathieu / PRAT Philippe / PUIGDELLOSAS Claude / REDONNET Jean-Luc / RENAUD Annie / RIBIS Jean-Marc / SACAZE Jean-François / SAINT-MARTIN Yvon / SALVATICO Jean-Paul / SAPORTE Gérard / SAULNERON Patrick / SOYE Anne / STRADERE Michelle / SUBERCAZE Gérard / UCHAN Marie-Claire

**Procurations : 10**

AUFRERE Isabelle a donné procuration à CAU Claude  
BERRE Dominique a donné procuration à MARTIN Denis  
BRUNET LACOUÉ Françoise a donné procuration à BOY Michèle  
CEREZO ABADIE Danielle a donné procuration à AZEMAR Eric  
COMET Jean-Pierre a donné procuration à LADEVEZE Michel  
DUBOIS Alban a donné procuration à PENETRO Pascal  
DUMAIL Bernard a donné procuration à RIVAL Patrice  
PUIGDELLOSAS Claude a donné procuration à SERRANO Georges  
SALVATICO Jean-Paul a donné procuration à PLANAS Yves  
UCHAN Marie-Claire a donné procuration à PUENTÉ Alain

**Objet : Prise en charge des frais de modification simplifiée du Règlement de PLU de Gourdan Polignan dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Activité Economique du Bazert**



Monsieur le Président rappelle :


- Que la Communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises (CCPHG) a été sollicitée pour l'implantation d'un hôtel sur la Zone d'Activité Economique du Bazert.
- Qu'au vu de ses statuts, notamment sa compétence en matière d'Aménagement et de Développement économique de la zone du Bazert à Gourdan Polignan ; il est essentiel pour la CCPHG d'être un partenaire facilitant dans l'implantation d'activité économique.
- Que la zone du Bazert est économiquement attractive et géographiquement stratégique, que les atouts de son cadre de vie à proximité (Gare SNCF, A64, Saint Bertrand...), ses équipements de loisirs, son dynamisme commercial, lui permettent à la fois de se positionner parmi les haltes touristiques de la CCPHG, et d'être une cible pour le tourisme d'affaires.
- Que l'offre d'hôtellerie & restauration de qualité sur cette partie du territoire est insuffisante voire inexistante par rapport aux demandes et aux attentes touristiques. Ce projet estimé à **5,5 M€** comprendra **52 chambres**, **1 piscine** et un restaurant. Dès son ouverture prévue en **mai 2025**, il engendrera la création de **20 emplois directs**.
- Que le Plan local d'urbanisme approuvé par son conseil municipal en séance du 21 avril 2006, autorise sur la zone du Bazert des constructions d'une hauteur maximale de dix mètres ;
- Que le projet de construction d'un hôtel sur la zone du Bazert à une hauteur de 15 mètres, ne peut donc dans l'état actuel du règlement de PLU être réalisé et qu'il convient d'engager une modification simplifiée du PLU pour augmenter la hauteur autorisée des bâtiments à 16 mètres et le cas échéant, porter des modifications mineures sur certains points du règlement.
- Que le conseil municipal de Gourdan Polignan a adopté une délibération en date 27 janvier 2024 approuvant une modification du PLU sur la zone économique du Bazert et sollicitant la Communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises (CCPHG) pour prendre en charge les frais de modification simplifiée

Où l'exposé de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté :

- décide de donner un avis favorable à l'engagement de la procédure de modification simplifiée du PLU en raison des objectifs visés ci-dessus ;
- prend en charge les frais inhérents à la modification simplifiée du PLU ;
- charge le Bureau d'études le Cairn d'accompagner la CCPHG dans ce projet de révision simplifiée pour un montant s'élevant à **3325 €/HT** ;
- autorise le Président à signer l'ensemble des actes afférents.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

La Secrétaire de séance  
Denise VIGNEAUX



Le Président,  
Alain PUENTÉ

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

## 9.4 Délibération de la commune de Gourdan-Polignan – Mise à disposition du public



Département de la Haute-Garonne

### Mairie de GOURDAN-POLIGNAN

#### Nombre de Conseillers :

en exercice	15
présents	10
votants	11

#### OBJET :

Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture de Saint-Gaudens et affichage

Envoyé en préfecture le 24/05/2024  
Reçu en préfecture le 24/05/2024  
Publié le 24/05/2024  
ID : 031-213102247-20240523-DEL\_2024\_04\_05-DE

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL n° 2024-04-05

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-trois mai, à 20 heures

Le Conseil municipal de la commune de Gourdan-Polignan dûment convoqué le 17 mai 2024, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. SAULNERON, Maire.

Présents : M. SAULNERON, Mme BRESSOLE, M. COLLA, M. DESERT-LACAY, Mme FAVAREL, M. FRATUS, Mme GALLEGRO, Mme GEVREY, M. JORDA, Mme RENAUD

Absents excusés : M. BRATUCCI, Mme ECHEVARNE, M. LARQUE, M. MARTINEZ (procuration à Mme GEVREY)

Absents non excusés : M. GABAS

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT),

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-40, L.153-45 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21,

Vu la délibération n°06-023 du 21 avril 2006, approuvant le plan local d'urbanisme de Gourdan-Polignan (PLU),

Vu la première modification approuvée le 18/01/2007 et corrigée le 18/04/2007 ; la révision simplifiée approuvée le 05/03/2008 ; la 2<sup>ème</sup> modification approuvée le 05/03/2008 ; la 3<sup>ème</sup> modification approuvée le 04/01/2010 ; la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée le 06/06/2017 et la 2<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée le 11/09/2018,

Considérant qu'il s'agit, en zone 1AUF, d'autoriser des hauteurs de construction de 16 mètres, au lieu de 10 mètres à ce jour, afin de permettre l'installation d'un hôtel restaurant sur la zone et ainsi favoriser le développement de la zone et la création d'emploi sur le territoire

Considérant que ce projet de modification simplifiée n°3 doit faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un délai minimum d'un mois, afin de recueillir l'avis de celui-ci et que le conseil municipal doit délibérer sur les modalités de cette mise à disposition, ainsi que sur l'information du public concernant les dates et les moyens de mise à disposition du public.

Entendu l'exposé de son Maire et après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- 1- La mise à disposition du public sera réalisée selon les modalités suivantes :
  - Le projet de modification simplifiée n°3, l'exposé de ses motifs, ainsi que les éventuels avis émis par les personnes publiques associées et l'autorité environnementale seront consultables en mairie, du **05/06/2024 au 04/07/2024**, aux jours et heures d'ouverture habituels et sur le site internet de la commune (<https://www.gourdan-polignan.fr/>) ;
  - Un registre établi sur feuilles non mobiles, côté et paraphé par Monsieur le Maire, sera tenu à disposition du public pour recueillir son avis aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie ;

Envoyé en préfecture le 24/05/2024  
Reçu en préfecture le 24/05/2024  
Publié le 24/05/2024  
ID : 031-213102247-20240523-DEL\_2024\_04\_05-DE



2- Les modalités de la mise à disposition du public feront l'objet d'une information du public selon les moyens suivants :

- Affichage en mairie 8 jours avant la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci
- Affichage sur le site Internet 8 jours avant la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci
- Mention dans un journal d'annonces légales

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

La présente décision peut être contestée devant le Tribunal administratif de Toulouse par courrier (68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex 7 ; Téléphone : 05 62 73 57 57 ; Fax : 05 62 73 57 57) ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien sur <http://www.telerecours.fr>

Le Maire  
Patrick SA...