Envoyé en préfecture le 20/04/2023
Reçu en préfecture le 20/04/2023
Publié le 20/04/2023
ID : 031-200072643-20230413-2023112-DE

CŒUR ET COTEAUX DU COMMINGES

COMMUNE DE SAINT-GAUDENS (31)

Projet de reconversion du site de la Clinique d'Encore

Résidence intergénérationnelle COCOON-AGES

Note technique annexe à la délibération N°

EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE

Envoyé en préfecture le 20/04/2023
Reçu en préfecture le 20/04/2023
Publié le 20/04/2023
ID : 031-200072643-20230413-2023112-DE

Porteur de projet

EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE
1 rue du Lieutenant Guy DEDIEU – 31300 TOULOUSE

Architecte : PENTA STUDIO ARCHITECTES
15 rue Pierre-Paul Riquet-31000 TOULOUSE

Bailleur social Partenaire : OPH 31
Animateur du vivre Ensemble: Réciprocité

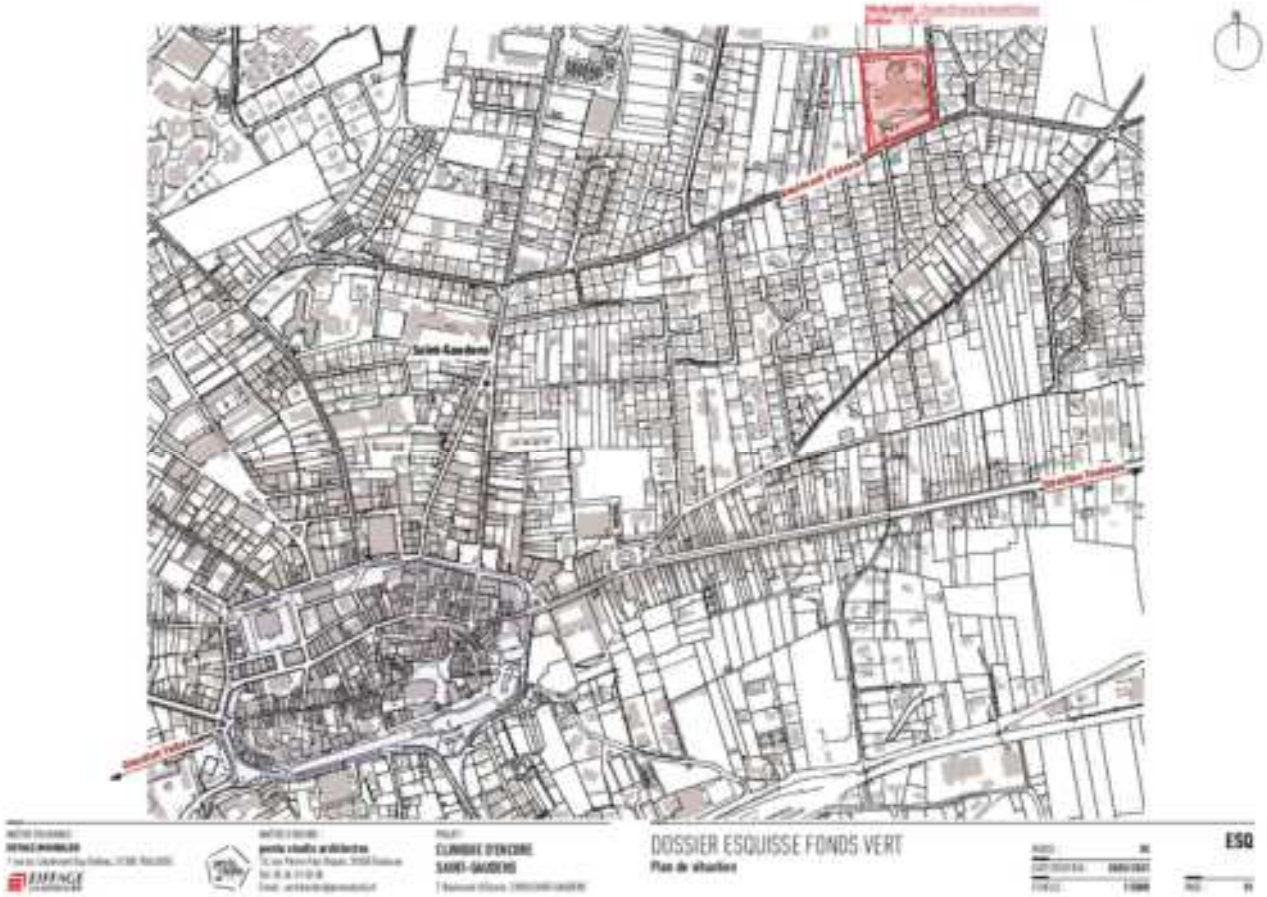
Envoyé en préfecture le 20/04/2023
Reçu en préfecture le 20/04/2023
Publié le 20/04/2023
ID : 031-200072643-20230413-2023112-DE

Localisation du projet

- 7 Boulevard d'Encore

31800 Saint-Gaudens

- Surface : 1,3 ha
- Cadastre : AT 133



Envoyé en préfecture le 20/04/2023
Reçu en préfecture le 20/04/2023
Publié le 20/04/2023
ID : 031-200072643-20230413-2023112-DE

Le site du projet dans le PLU en vigueur

Zone UE du PLU
Vocation actuelle :

Zone dédiée aux commerces et activités de services, constructions à usage d'habitation liées aux activités de santé, sociales et médico-sociales.

Le caractère de la zone ne correspond pas à la programmation envisagée :
-résidence intergénérationnelle de 86 logements sociaux du T1 au T4
-locaux d'activités et de services à la personne de 367 m2
-création de 2 654 m2 de jardins potagers

Envoyé en préfecture le 20/04/2023
Reçu en préfecture le 20/04/2023
Publié le 20/04/2023
ID : 031-200072643-20230413-2023112-DE

Un projet en cohérence avec le PADD du PLU en vigueur

Un PADD organisé en 6 axes

Axe 1 : Conforter le rôle de « ville-centre » dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges

Axe 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

Axe 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

Axe 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

Axe 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

Axe 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

Envoyé en préfecture le 20/04/2023
Reçu en préfecture le 20/04/2023
Publié le 20/04/2023
ID : 031-200072643-20230413-2023112-DE

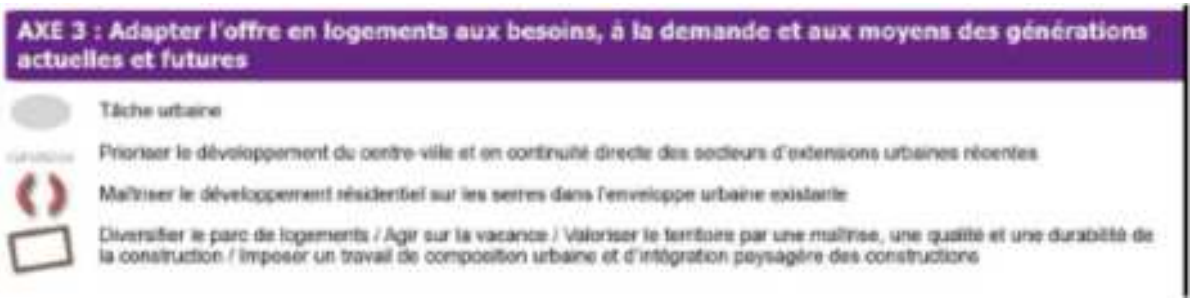
Un projet en cohérence avec le PADD du PLU en vigueur

AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

- Développer un parc de logements suffisant et adapté en nombre pour répondre à l'objectif de croissance démographique à l'horizon 2026 et adapté aux spécificités locales

  - RAPPEL : + 711 habitants supplémentaires, soit 71 nouveaux résidents chaque année
    - Une baisse de 0,14 personne/ménage entre 2015 et 2026, soit 1,74 pers./ménage en 2026.
    - Vieillissement de la population, décohabitation des ménages, familles monoparentales, etc.

  - Le PLU de Saint-Gaudens est calibré pour un potentiel de 880 logements dans les 10 ans (y compris la réhabilitation à minima 15%).
    - Une densité moyenne recherchée de 20 logements/ha (à l'échelle globale de commune), soit un foncier à mobiliser de l'ordre de 44 Ha entre 2016 et 2026 pour la vocation « HABITAT ».



Envoyé en préfecture le 20/04/2023
Reçu en préfecture le 20/04/2023
Publié le 20/04/2023
ID : 031-200072643-20230413-2023112-DE

Un projet en cohérence avec la situation décrite dans le PLH

Il n'y a aujourd'hui aucun op
public ou privé (professionn
sur le territoire.

La situation aujourd'hui :

- *Un vrai rôle d'accueil de Saint-Gaudens et des communes-centres. Mais celles-ci ne parviennent pas à retenir leurs nouveaux habitants ;*
- *Une offre en logements locatifs de qualité (et à coût maitrisé) trop faible pour faciliter l'accueil de nouveaux habitants (et une certaine stabilité résidentielle) ;*
- *Le territoire n'offre de façon optimale (et en concurrence avec les territoires voisins) que la seconde étape des itinéraires résidentiels : l'accession à la propriété en maison individuelle ;*

La situation aujourd'hui :

- *Des ménages vieillissants, parfois isolés et qui vont être de plus en plus nombreux ;*
- *Des possibilités d'adaptation du logement sont offertes dans le cadre de l'OPAH ;*
- *Une grande faiblesse des offres alternatives : offre locative (petits logements), accessibles, et à proximité des services et équipements ;*
- *De grandes difficultés d'accès au premier logement pour les jeunes (très faible offre de petits logements de qualité à faibles coûts).*

La requalification du site de la clinique en Résidence intergénérationnelle "Cocoon Ages" correspond aux propositions d'orientation du PLH et va permettre de répondre aux actions 3.1 et 5.2 du Programme Local de l'Habitat approuvé en offrant des logements sociaux adaptés aux besoins pour améliorer l'accueil d'étudiants , de jeunes travailleurs , de familles , de seniors et P.M.R.

Un projet en cohérence avec le PLH

Envoyé en préfecture le 20/04/2023
Reçu en préfecture le 20/04/2023
Publié le 20/04/2023
ID : 031-200072643-20230413-2023112-DE

Orientation N°4

Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles

Ambition

- Contribuer au développement d'une offre sociale dans les bourgs-centres pour répondre aux besoins démographiques (vieillissement, jeunes) et sociaux ;

ACTION 3.1	Orientation : Diversifier l'offre de logements **Répondre aux appels à projet en matière de logements locatifs sociaux adaptés**

Description de l'action	
Constat	Certains organismes (MSA par exemple) développent des appels à projet pour faciliter le développement d'une offre adaptée de logements (à vocation sociale) à certaines populations. Les types de réponses qui peuvent être développés dans ce cadre (résidences innovantes et de qualité) sont particulièrement adaptés à la situation de la 5C.
Objectifs	Contribuer à des opérations qualitatives et à la diversification du parc de logements. Développer l'habitat inclusif sur le territoire.

Un projet en cohérence avec le PLH

Envoyé en préfecture le 20/04/2023
Reçu en préfecture le 20/04/2023
Publié le 20/04/2023
ID : 031-200072643-20230413-2023112-DE

ACTION 5.2	Orientation : Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles **Améliorer l'accueil des étudiants et des jeunes travailleurs**

Description de l'action	
Constat	Les 350 étudiants (500 attendus à terme) de la 5C rencontrent des difficultés à trouver un logement. Le constat est particulièrement négatif pour les alternants et apprentis. Par ailleurs, le territoire n'est pas attractif envers les opérateurs et ne correspond pas aux critères d'intervention des bailleurs sociaux, des gestionnaires privés et du Crous.
Objectifs	Faciliter et accélérer la mise en relation étudiants / bailleurs privés ; Vérifier la qualité des logements proposés.

Envoyé en préfecture le 20/04/2023
Reçu en préfecture le 20/04/2023
Publié le 20/04/2023
ID : 031-200072643-20230413-2023112-DE

La procédure de Déclaration de Projet valant Mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens

- **JUSTIFIER L'INTERET GENERAL DU PROJET**
- **FAIRE EVOLUER LE PLU POUR L'ADAPTER AU PROJET**

-**les documents graphiques** : classement du terrain permettant la réalisation de constructions à usage d'habitations et de locaux de type services à la personne, plan de zonage modifié en conséquence.

-**le règlement écrit** : adaptation des règles au projet à réaliser-secteur indicé à examiner

-**le rapport de présentation** comprendra les justifications des dispositions nouvelles issues de cette procédure d'évolution du PLU

-le PADD sera inchangé

-Au titre de l'environnement : dossier de demande « au cas par cas » à soumettre à la MRAE