



DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GAUDENS

1-NOTE DE PRESENTATION DU PROJET ET DE SON CARACTERE
D'INTERET GENERAL

RECONVERSION EN LOGEMENTS DE L'ANCIENNE CLINIQUE D'ENCORE

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Date Examen conjoint	Dates Enquête Publique		Date d'approbation
16 octobre 2023	Du 22 novembre 2023	Au 22 décembre 2023	14 mars 2024

Table des matières

1. PREAMBULE.....	4
2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	5
3. CONTEXTE JURIDIQUE	10
3.1 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	10
3.2 LE CONTENU DU DOSSIER	10
3.3 LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE	11
3.4 L’ENQUETE PUBLIQUE	16
4. PRESENTATION DU PROJET	20
4.1 LES ELEMENTS DE CONTEXTE	20
4.2 LOCALISATION DU PROJET	32
4.3 LE PORTEUR DE PROJET	35
4.4 LE PLAN D’AMENAGEMENT.....	38
4.5 LE PROGRAMME ET SES GRANDS PRINCIPES	39
4.6 JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SITE.....	43
4.7 ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	45
5. L’INTERET GENERAL DU PROJET	56
5.1 LA POLITIQUE DE L’HABITAT ET LA REPOSE AUX BESOINS IDENTIFIES.....	57
5.2 LE FONDS FRICHE.....	60
5.3 LES INTERETS LOCAUX	61

6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR..... 63

6.1 COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET OCCITANIE 63

6.2 COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LE DOO DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE 66

6.3 COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS DU PLH..... 72



1. PREAMBULE

Le présent dossier de **mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Saint-Gaudens s'inscrit dans la procédure de **déclaration de projet** rendue nécessaire pour le **projet de** reconversion en logements du site de la clinique d'Encore.

A ce titre, l'autorité administrative qui a la compétence PLU, à savoir la **Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges**, a délibéré en date du 13 avril 2023 sur le lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Le projet est une opportunité pour développer une offre de logements nécessaires pour répondre aux besoins du territoire.

Le projet est porté par la société EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE. Il sera mis en œuvre en partenariat avec l'OPH31 et l'association RECIPROCITE qui a vocation à conduire des projets à fort contenu social.

Le site sur lequel doit être réalisé le projet de reconversion urbaine est classé en zone UE dans le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 mars 2017**. Cette zone est dédiée aux commerces et activités de services, constructions à usage d'habitation liées aux activités de santé, sociales et médico-sociales, dont le règlement ne permet pas l'implantation de constructions à usage d'habitat. Il est donc nécessaire de créer un secteur destiné à une opération d'habitat avec activités de commerces et de services.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** tel que défini dans le PLU en vigueur dispose d'un axe spécifique lié à la question de l'offre en logements. Les orientations ainsi définies n'ont donc pas lieu d'être actualisées.

La communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges a décidé de procéder aux adaptations du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens afin de permettre la mise en œuvre de ce projet en ayant recours à la procédure de la déclaration de projet prévue à l'**article L.300-6 du Code de l'Urbanisme**.

2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Gaudens est située dans le département de la Haute Garonne.

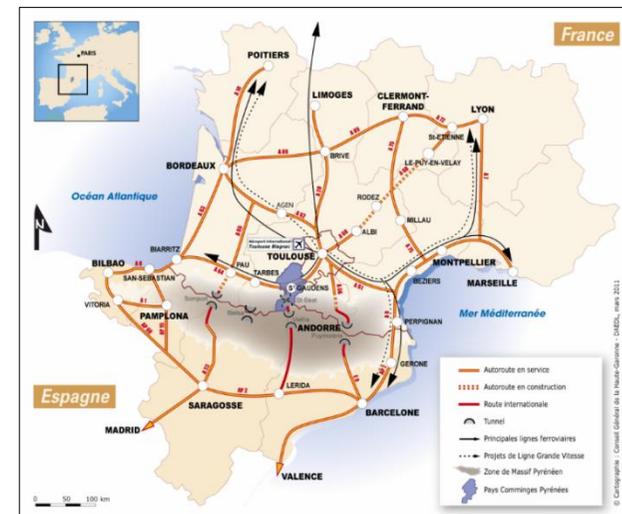
Elle est membre de la **Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges** créée le 1^{er} janvier 2017, qui regroupe plus de 45 000 habitants.

Elle fait partie du périmètre du **SCoT du Pays Comminges**.

Le Syndicat Mixte du Pays Comminges Pyrénées (SMPCP) est constitué depuis le 25 mars 2013. Cet établissement public émane de l'Association des Communes du Pays Comminges Pyrénées fondée en 2004. Le Pays Comminges Pyrénées est la fédération des 11 intercommunalités du sud de la Haute-Garonne au sein d'un syndicat mixte fermé, établissement public constitué exclusivement d'Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI - Communautés de Communes).

Le Pays Comminges Pyrénées est situé au sud du département de la Haute-Garonne en Occitanie. Il s'étend depuis les coteaux de Gascogne jusqu'à la frontière espagnole. Son périmètre comprend 236 communes et s'étend sur 3 communautés de communes :

- Communauté de communes Cagire-Garonne-Salat,
- Communauté de communes Cœur et Coteaux de Comminges,
- Communauté de communes des Pyrénées Haut-Garonnaises.



La communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges est issue de la fusion de 5 intercommunalités :

- La Communauté de Communes du Saint-Gaudinois
- La Communauté de Communes Nébouzan-Rivière-Verdun
- La Communauté de Communes des Terres d'Aurignac,
- La Communauté de Communes du Boulonnais,
- La Communauté de Communes des Portes du Comminges.

Elle compte :

- 104 communes
- 140 délégués communautaires
- 45 525 habitants

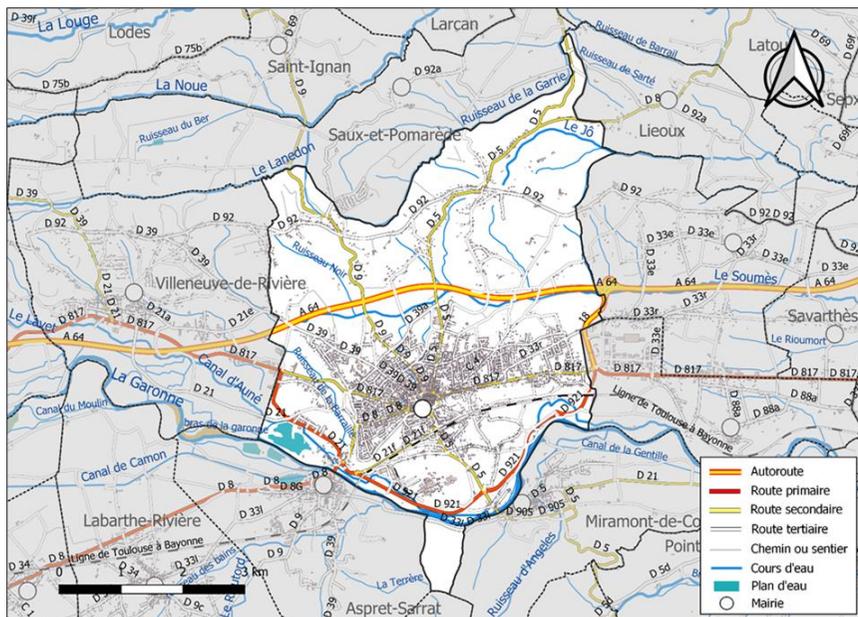
Sa superficie est de 985,48 km².

Elle est la 5ème Communauté de Communes d'Occitanie en termes de poids démographique.



La commune de Saint-Gaudens est limitrophe des communes de Saux et Pomarède au Nord, Aspret-Sarrat au Sud, Villeneuve de Rivière à l’Ouest et Miramont de Comminges.

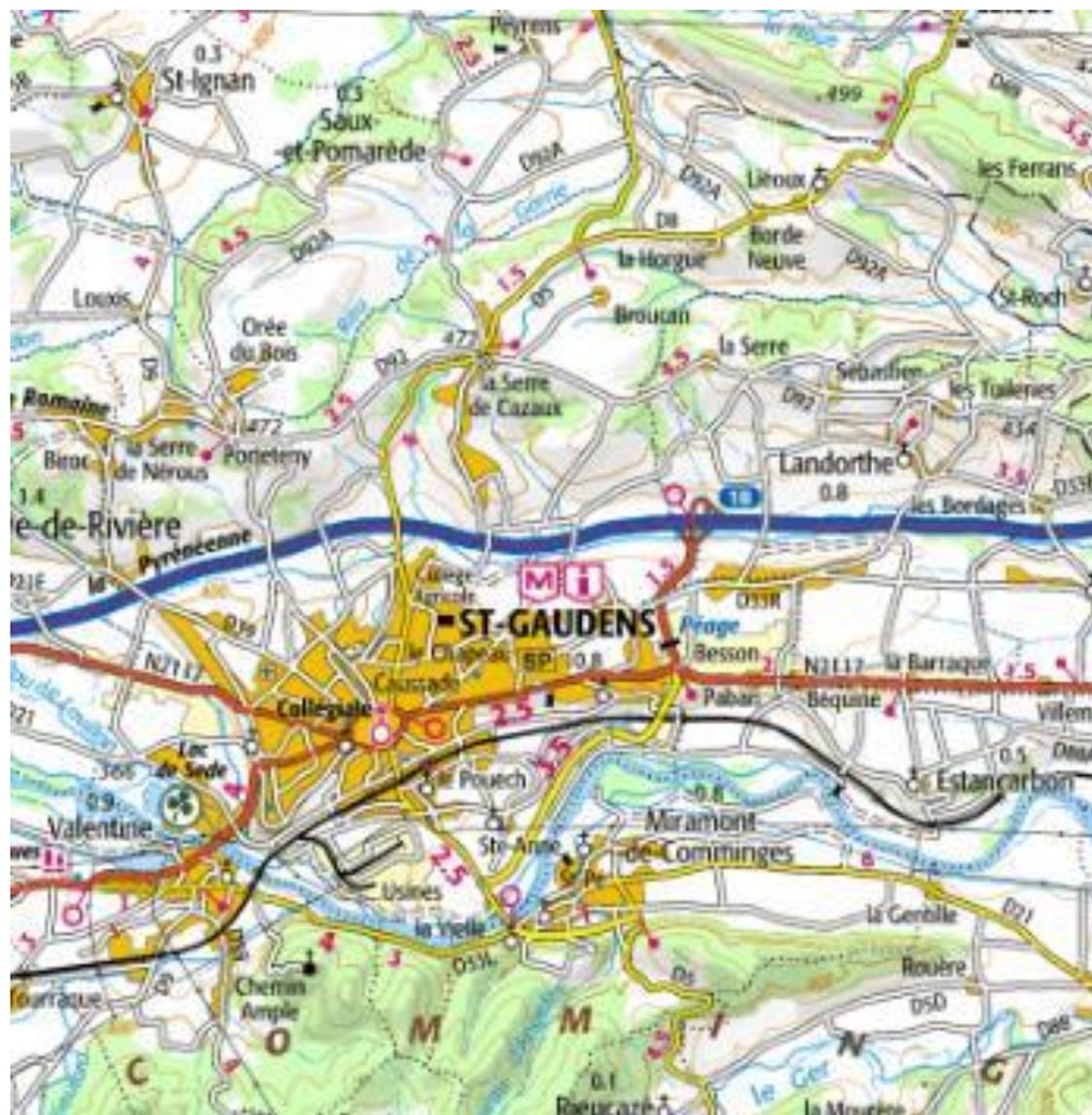
Le territoire communal s’étend sur une superficie et compte **11 664 habitants en 2020**.



Saint-Gaudens constitue une ville-étape sur la liaison historique Toulouse-Tarbes par la route départementale 817, maintenant doublée au nord de la ville par l'autoroute A64. Elle est aussi un carrefour avec la route nationale 125 assurant la liaison Toulouse-Espagne et la ligne de Toulouse à Bayonne dont la gare de Saint-Gaudens la dessert également, entre le centre-ville et la Garonne.

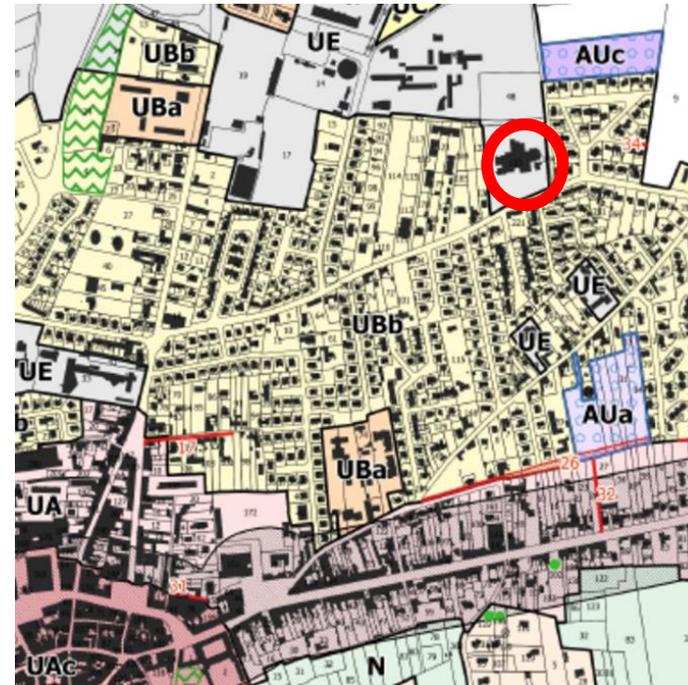
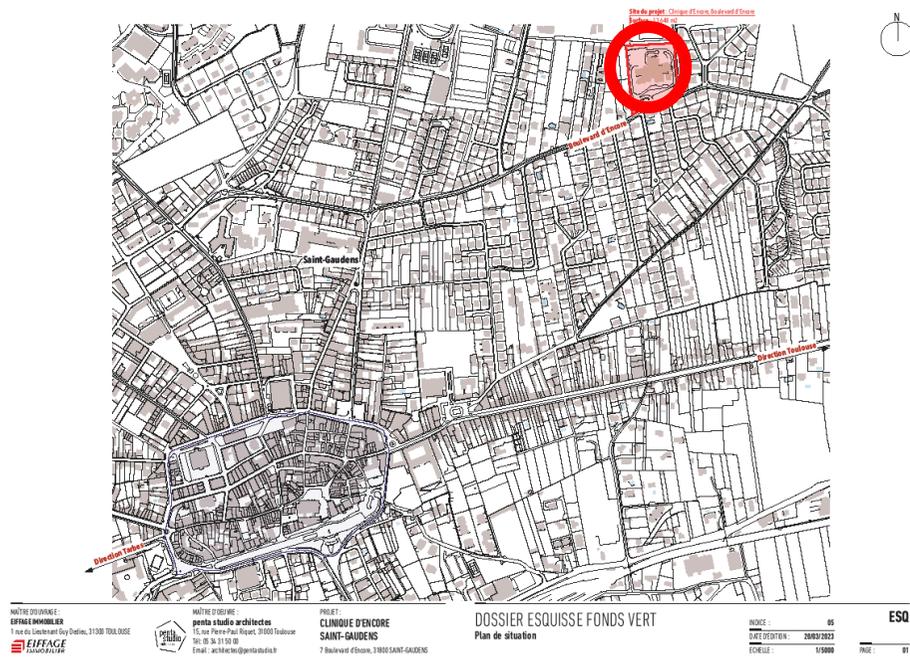
Saint-Gaudens est également la seconde grande aire urbaine du département de la Haute Garonne après Toulouse.

La commune de Saint-Gaudens est considérée comme un pôle de service supérieur, dans le territoire du SCoT.



Le **site du projet** se situe en zone urbaine du territoire communal, Il est accessible par le boulevard d'Encore, proche des équipements publics tels que la piscine et le lycée agricole et il est desservi par les transports collectifs.

Localisation du projet sur fond cadastral et PLU



3. CONTEXTE JURIDIQUE

3.1 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Les différentes étapes de la **procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité N°2 du Plan Local d'Urbanisme** de Saint-Gaudens sont détaillées ci-dessous :

- ↪ Lancement de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil communautaire,
- ↪ **Examen au cas par cas** déposé auprès de l'Autorité Environnementale afin de savoir si le projet est soumis à une Evaluation Environnementale.
- ↪ **Examen conjoint** du projet par les Personnes Publiques Associées. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier d'enquête publique.
- ↪ **Enquête publique**, organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gaudens.
- ↪ **Déclaration de projet**, par délibération du Conseil communautaire Cœur et Coteaux Comminges se prononçant sur l'intérêt général du projet d'aménagement et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

3.2 LE CONTENU DU DOSSIER

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

3.3 LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-17 du Code de l'Urbanisme.

❖ TEXTES REGISSANT LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE

Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.15354 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article ».

Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

Article L.153-55 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

Article L.153-56 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité ».

Article L.153-57 du Code de l'Urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas ».

Article L.153-58 du Code de l'Urbanisme :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral ».

Article L.153-59 du Code de l'Urbanisme :

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma ».

Article R.153-13 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique ».

Article R.153-15 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».

Article R.153-16 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration. L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise ».

Article R.153-17 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par l'Etat et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque l'Etat a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Le préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».

3.4 L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique doit être réalisée selon les modalités prévues au chapitre III du Titre II du livre 1^{er} du **Code de l'Environnement** (articles L.123-1 et suivants).

L'**article L.123-1** qui est en vigueur depuis le 1^{er} juin 2012 stipule que « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le Maître d'Ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Les conditions de réalisation de l'enquête publique ont été modifiées par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement en application de la loi Grenelle 2 promulguée le 12 juillet 2010.

Ce décret prévoit que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la réalisation d'aménagements susceptibles d'affecter l'environnement doit être réalisée selon les modalités décrites aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

❖ OUVERTURE, DUREE ET CLOTURE DE L'ENQUETE

Un **commissaire enquêteur** ou une commission d'enquête sont désignés par le Tribunal Administratif sur saisine du Préfet conformément aux articles R.123-4 et R.123-5 du Code de l'Environnement.

L'enquête publique est initiée par le Préfet qui, après consultation du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête, précise par arrêté et conformément à l'article **R.123-9 du Code de l'Environnement** :

- L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée
- La ou les décisions pouvant être adoptée(s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

- Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants
- Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête
- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations
- Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées
- La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête
- L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés
- L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou de l'article L.121-12 du Code de l'Urbanisme et le lieu où il peut être consulté
- L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables
- L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;
- Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique

Un avis portant sur toutes ces indications est rendu public par les soins l'autorité compétente et publié, en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voies d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé, dans les communes désignées par l'autorité compétente. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.

L'avis d'enquête est également publié sur le site Internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête.

La durée de l'enquête est fixée par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, et ne peut être inférieure à trente jours. Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet désignés par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Le public peut prendre connaissance du dossier d'enquête directement sur les lieux prévus à cet effet. Toute personne peut sur sa demande et à ses frais, demander une copie du dossier d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur reçoit durant l'enquête publique, les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toute personne ou représentant d'associations qui en ferait la demande. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document qu'il estime nécessaire.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur doit rendre son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il consigne (dans un document séparé) ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. En outre, le rapport doit mentionner

les contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête (ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage). Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire, par délibération, pourra se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par le Conseil communautaire.

4. PRESENTATION DU PROJET

4.1 LES ELEMENTS DE CONTEXTE

La démonstration de l'**intérêt général du projet** doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet. Parmi ces éléments contextuels, ceux qui se rapportent aux dynamiques démographiques et habitat du territoire peuvent utilement être rappelés.

Le développement de l'offre en logements est une préoccupation majeure de la commune de Saint-Gaudens et de la communauté de communes, et la politique de l'habitat est un des axes majeurs du SCoT du pays Comminges.

Ce projet répond en effet aux besoins en logements au-delà de la seule ville de Saint-Gaudens. Les communes limitrophes telles que Miramont-Comminges, Valentine, Villeneuve de Rivière notamment trouveront dans cette opération une réponse aux besoins en logements non satisfaits aujourd'hui.

Il convient également de rappeler que la commune de Saint-Gaudens a approuvé une Opération de Revitalisation du Territoire en date du 12 avril 2021.

Nous présentons dans le présent chapitre, tous les éléments de contexte qui permettent d'éclairer de démontrer l'intérêt général du projet de logements sociaux intergénérationnels et locaux de services aux habitants.



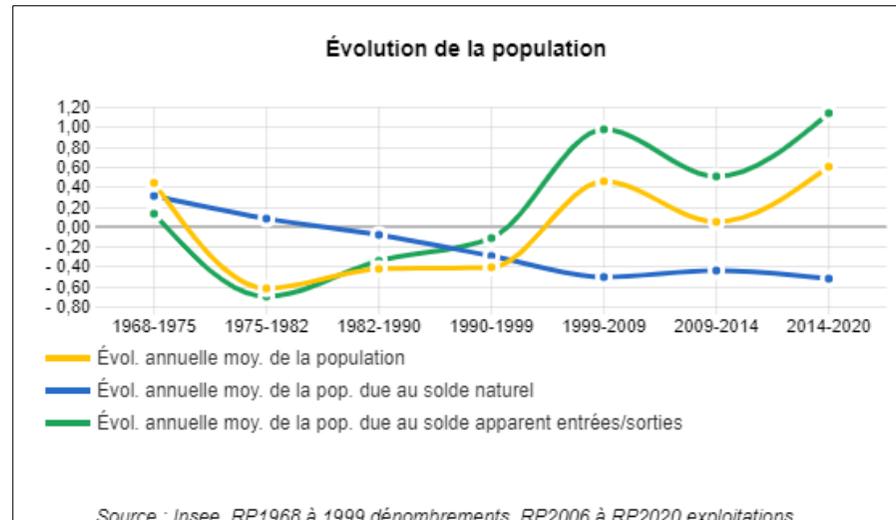
❖ DEMOGRAPHIE ET HABITAT

La commune de Saint Gaudens est une commune dont la population a augmenté de 0,6% par an, selon les données Insee 2012/2017, soit un gain de 60 habitants supplémentaires par an.

Indicateurs	Saint-Gaudens
Population	11664
Densité de population (hab/km ²)	426,5
Superficie (km ²)	27,4
Nombre de ménages	5894
<i>Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2020</i>	

Evolution annuelle moyenne de la population			
Indicateurs	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges	
Variation de population (%)	0,6	0,03	
- due au solde naturel (%)	-0,53	-0,58	
- due au solde entrées/sorties (%)	1,13	0,61	
<i>Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2014-2020</i>			

Une dynamique démographique éloignée de la métropole régionale toulousaine, dont la variation est plus importante que celle de l'intercommunalité comme l'indique le tableau ci-dessus.



Population par grandes tranches d'âge en 2014

	Nombre		%	
	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges
0 à 14 ans	1 643	6 722	14,6	15,2
15 à 29 ans	1 878	5 642	16,7	12,8
30 à 44 ans	1 639	6 976	14,6	15,8
45 à 59 ans	2 228	9 431	19,8	21,4
60 à 74 ans	1 906	8 766	16,9	19,9
<u>75 ans ou plus</u>	1 961	6 583	17,4	14,9
Total	11 255	44 121	100,0	100,0

Population par grandes tranches d'âge en 2020

	Nombre		%	
	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges
0 à 14 ans	1 710	6 435	14,7	14,6
15 à 29 ans	2 048	5 872	17,6	13,3
30 à 44 ans	1 388	6 173	11,9	14,0
45 à 59 ans	2 231	9 141	19,1	20,7
60 à 74 ans	2 172	9 747	18,6	22,1
<u>75 ans ou plus</u>	2 115	6 824	18,1	15,4
Total	11 664	44 192	100,0	100,0

Sur le long terme **la population est passée de 11 682 habitants en 1968 à 11 664 habitants en 2020**, soit une évolution négative sur une période de 52 ans. Si l'on poursuit de façon linéaire la tendance de l'évolution de la population de Saint Gaudens sur la base du taux d'évolution moyen annuel récent (2014-2020), le nombre d'habitants de Saint Gaudens en 2026 sera de 12 018 personnes, soit une hausse de 354 habitants (3 %). **Au 1er Janvier 2030, la population de Saint Gaudens serait de 12 309 habitants**, soit une hausse de 719 habitants (6 %).

La tranche d'âge la plus importante de Saint Gaudens est la tranche des 50 à 54 ans.

Le nombre de ménages à Saint Gaudens est de 5 894. 2 834 ménages ne comptent qu'une personne, il y a 1 865 ménages de deux personnes, 636 ménages de trois personnes, 291 ménages de quatre personnes, 190 ménages de cinq personnes et enfin 78 ménages de six personnes ou plus.

▪ **Nombre de Familles et d'enfants par famille à Saint Gaudens :**

Le nombre de familles avec enfants habitant à Saint Gaudens est de 1 295, dont 582 familles avec un seul enfant, 425 familles de deux enfants, 193 familles avec trois enfants, 95 familles qui ont quatre enfants ou plus.

▪ **Nombre de personnes qui emménagent chaque année à Saint Gaudens et leur provenance : 18 % sont originaires du département de la Haute Garonne.**

Sur les 967 personnes qui ont emménagé l'an dernier à Saint Gaudens.

83 personnes habitaient à Toulouse (31).

55 personnes habitaient à Mont de Marsan (40).

44 personnes viennent de l'étranger.

44 personnes habitaient à Montréjeau (31).

30 personnes habitaient à Labarthe Rivière (31).

22 personnes habitaient à Villeneuve de Rivière (31).

18 personnes habitaient à Le Langon (85).

18 personnes habitaient à Pau (64).

18 personnes habitaient à Estancarbon (31).

18 personnes habitaient à Lannemezan (65).

Logement	Saint-Gaudens
Nombre total de logements en 2020	7119
Part des résidences principales en 2020, en %	82,8
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2020, en %	2,3
Part des logements vacants en 2020, en %	14,9
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2020, en %	47,8
Source : Insee, RP2020 exploitation principale en géographie au 01/01/2023	

L'habitat est concentré dans le centre-ville et les secteurs d'extension urbaine sous forme d'habitat pavillonnaire. Les secteurs d'équipements publics d'enseignement et de sport se trouvent en périphérie, notamment au Nord de la commune.

Sur le reste du territoire, les habitations sont, soit dispersées de manière isolée, soit regroupées en hameaux ou micro-secteurs classés en zone Urbaine et entourés de zone agricole ou naturelle.

Dans la zone du projet, les habitations forment un véritable quartier à dominante pavillonnaire.

Il convient de souligner que moins de la moitié des ménages est propriétaire de sa résidence principale.

- **Saint-Gaudens, un pôle de services au sein d'un territoire vieillissant et un taux d'activités plutôt faible**

❖ **ECONOMIE**

L'économie locale est basée sur le **commerce, les transports, les services divers** ainsi que sur le secteur des administrations publiques. En effet, près de 25% des postes occupés le sont dans le commerce et les services et plus de 50% des postes occupés le sont dans le secteur des administrations publiques. Ces ratios se retrouvent également en comparant les données de la Communauté de communes.

Les activités sont essentiellement concentrées dans la zone centrale de Saint-Gaudens ainsi que dans les zones d'activités en entrée de ville (voir carte page suivante).

En matière d'emploi, le développement de l'activité commerciale et artisanale dans les espaces d'activités contribuera à dynamiser l'activité économique. Les besoins en logements liés à cette expansion économique doivent être anticipés. Le projet répondra en partie aux besoins de ces nouveaux salariés. Le secteur dans lequel se situe le projet est à dominante habitat et équipements publics.

Emploi et activité	
Indicateurs	Saint-Gaudens
Nombre d'emplois dans la zone	8363
Actifs en emploi résidant dans la zone	3755
Indicateur de concentration d'emploi	222,7
Taux d'activité des 15 ans ou plus (%)	45,9
<i>Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale, lieu de travail - 2020</i>	



Localisation des zones d'activités en entrées de ville -commune de Saint-Gaudens-2021

Emplois selon le secteur d'activité	
Seuil d'utilisation à 2000 hab.	
	Nombre Saint-Gaudens
Ensemble	8247
Agriculture	139
Industrie	776
Construction	345
Commerce. transports. services divers	2661
Administration publique. enseignement. santé. action sociale	4326

Le taux de chômage des 15/64 ans est de 18%, soit plus élevé qu'à l'échelle de la Communauté de communes.

Les professions intermédiaires et les employés correspondent à plus de la moitié (2600) de la population active (4464).

Indicateurs	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges
Emploi total au lieu de travail	8363	17128
dont part des emplois salariés (%)	87,3	80,6
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	70,2	72,8
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	18,2	13,3
<i>Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020</i>		

Indicateurs	Saint-Gaudens
Postes dans les étab. actifs au 31/12	6416
Part de l'agriculture (%)	2,2
Part de l'industrie (%)	12
Part de la construction (%)	3,7
Part du commerce. transport. services (%)	28
Part de l'admin. publique. enseignement. santé et action sociale (54,2
<i>Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2021</i>	

Indicateurs	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges
Postes dans les étab. actifs au 31/12	6416	13436
Part de l'agriculture (%)	2,2	2,3
Part de l'industrie (%)	12	11,8
Part de la construction (%)	3,7	7,3
Part du commerce. transport. services (%)	28	36,4
Part de l'admin. publique. enseignement. santé et action sociale (54,2	42,1
<i>Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2021</i>		

Population des 15-64 ans par type d'activité	
Indicateurs	Saint-Gaudens
Ensemble	6362
Actifs : (%)	70,2
- actifs en emploi (%)	57,4
- chômeurs (%)	12,8
Inactifs : (%)	29,8
- élèves. étudiants et stagiaires non rémunérés (%)	9,8
- retraités ou préretraités (%)	6,2
- autres inactifs (%)	13,8
<i>Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020</i>	

Population active des 15-64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle		
Seuil d'utilisation à 2000 hab.		
	Actifs	
	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges
Ensemble	4464	17796
Agriculteurs exploitants	18	595
Artisans. commerçants. chefs entreprise	246	1542
Cadres et professions intellectuelles supérieures	478	1608
Professions intermédiaires	1062	4132
Employés	1563	5736
Ouvriers	973	3897
<i>Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2020</i>		

Indicateurs de fragilité sociale (en %)

Indicateurs	Saint-Gaudens	CC Cœur et Coteaux du Comminges
Part des 0-17 ans dans une famille sans actif occupé - 2019	28,2	16,5
Part de la population de moins des 65 ans à bas revenu - 2021	35,9	23,6

Source : Insee, Recensement de la population (RP) exploitation principale et complémentaire ; Cnaf, Fichiers des allocataires des CAF

❖ **Mobilités des actifs**

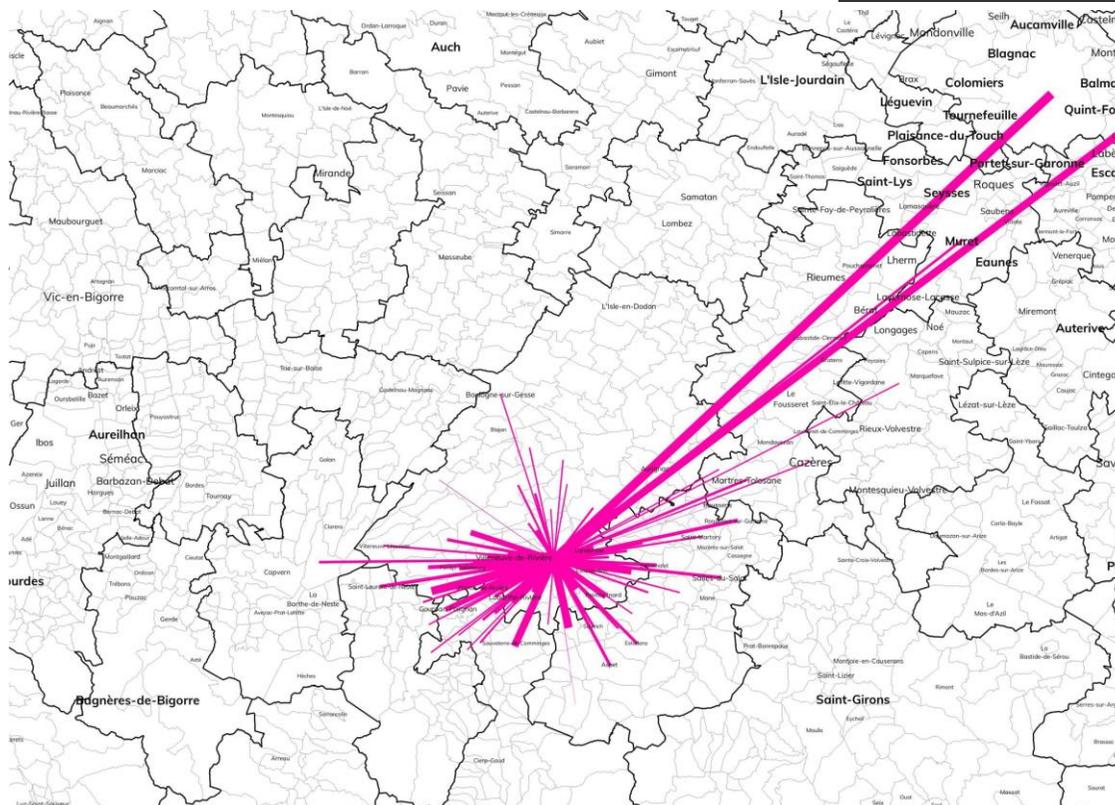
Selon une étude menée par la Communauté de communes, il a été constaté que :

8 100 actifs se rendent à Saint-Gaudens pour travailler

Origine du déplacement :

- 33% Cœur et Coteaux du Comminges hors St Gaudens
- 11% Cagire Garonne Salat
- 9% Pyrénées Haut Garonnaise
- 29% Saint-Gaudens
- 4% Toulouse Métropole

On notera qu'un tiers des actifs résident à Saint-Gaudens.



❖ **AGRICULTURE**

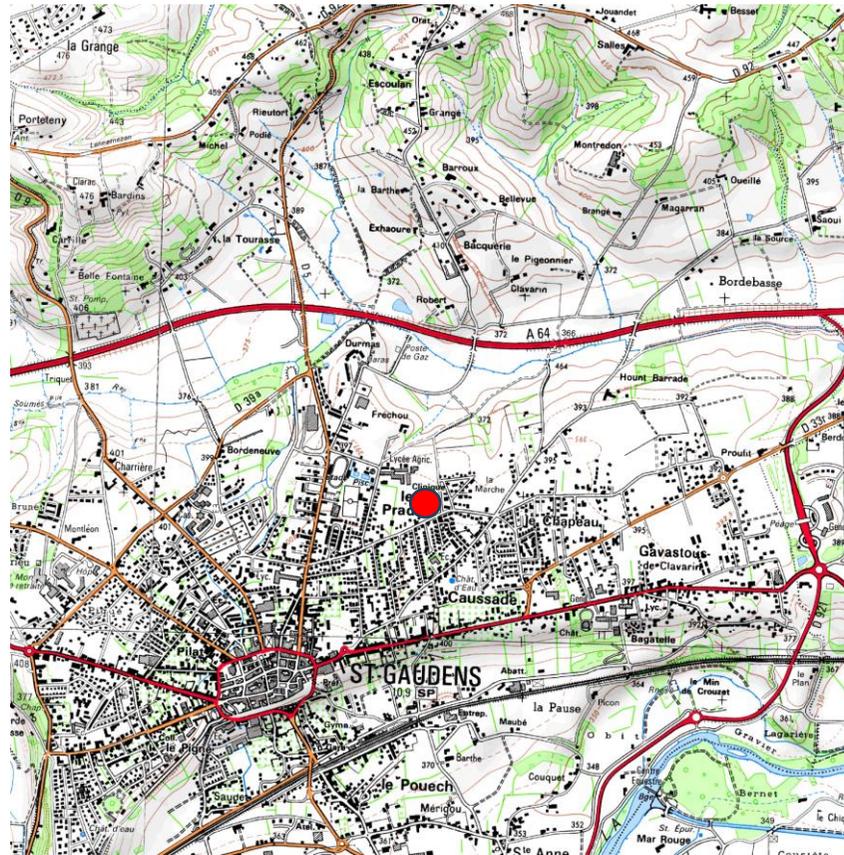
L'activité agricole de la commune se concentre principalement au Nord (avec prédominance de l'élevage) et au Sud du territoire communal. Elle est occupée essentiellement par des prairies agricoles et dans une moindre mesure par la céréaliculture. L'agriculture représente 1,6 % des emplois, sur la quasi-totalité du territoire communal.

C'est un secteur économique en forte baisse qui s'explique en partie avec le vieillissement des chefs d'exploitation.



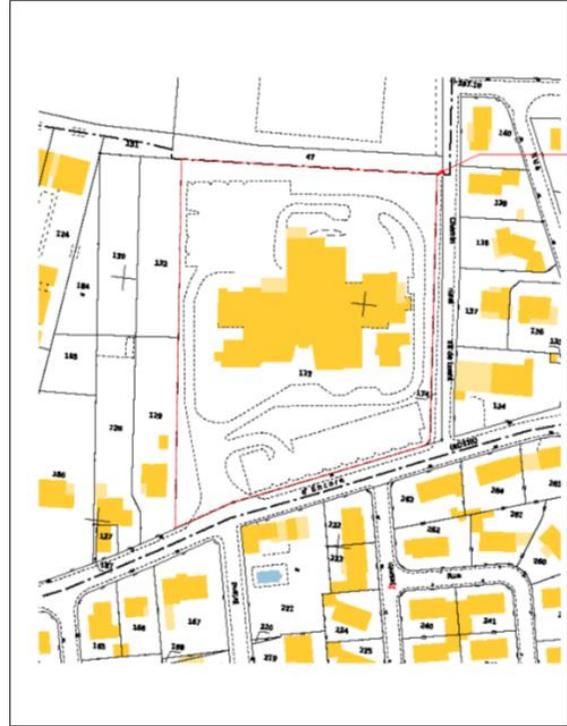
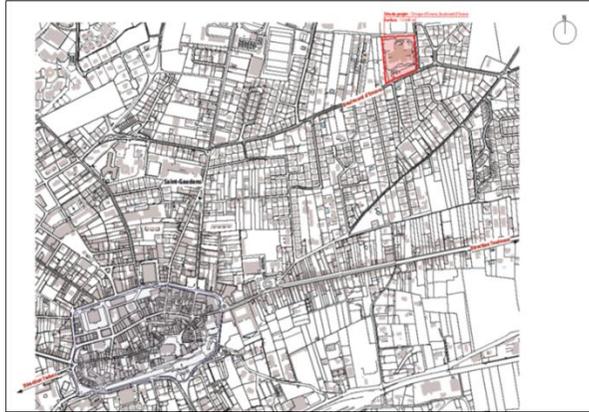
4.2 LOCALISATION DU PROJET

Le projet se situe en partie Nord-Est de la commune, dans une zone urbaine composée de constructions à usage d’habitations et d’équipements publics.





La parcelle est cadastrée AT 133, d'une contenance de 13 648 m2.
Elle est occupée par le bâtiment de la clinique d'Encore créé en 1992.





Façade principale



Côté Ouest de la parcelle



Façade principale



Côté Est de la parcelle



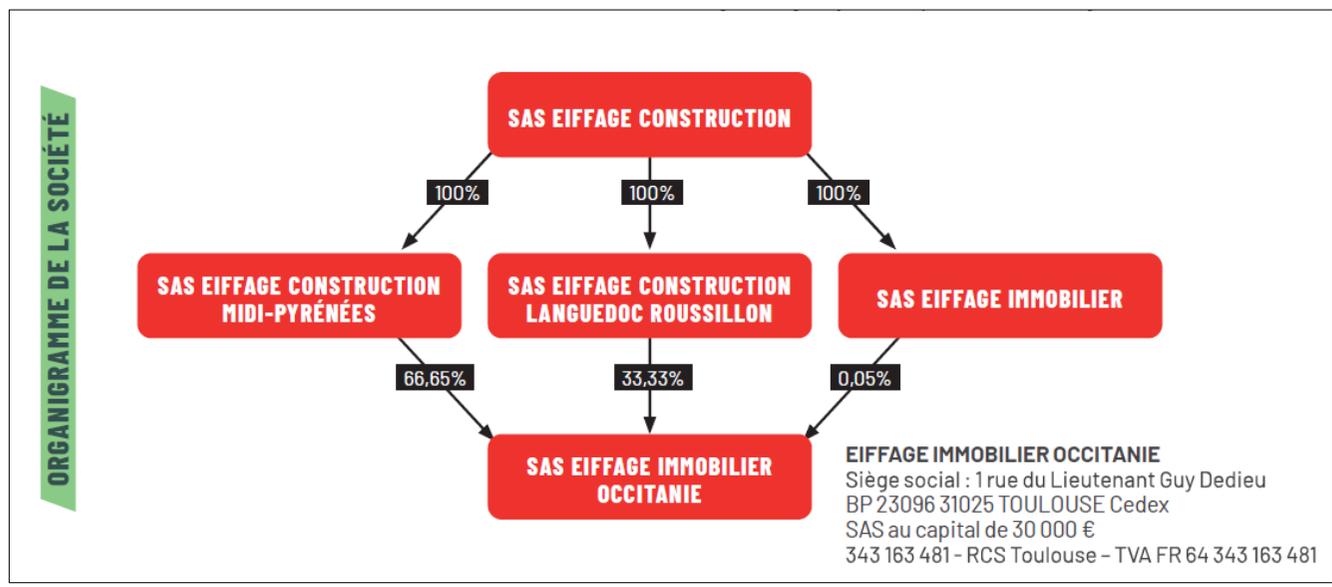
Côté Nord de la parcelle

4.3 LE PORTEUR DE PROJET

Le Groupe Eiffage est aujourd’hui reconnu dans le monde entier comme un opérateur de premier plan qui met son savoir-faire au profit du développement des territoires. Le Groupe exerce ses différentes activités à travers huit métiers, Immobilier, Aménagement, Construction, Génie civil, Route et Métal, Energie, Concessions.

Le Groupe Eiffage s’appuie sur les connaissances et les expériences de près de 74 000 collaborateurs pour mener plus de 100.000 opérations par an en France et à l’étranger, pour des donneurs d’ordre à la fois publics et privés.

La branche Construction réunit l’ensemble des métiers de l’aménagement urbain, la promotion immobilière, la construction, la maintenance et les travaux services. Riche de la diversité de ses expertises, la branche se distingue par son offre globale et maîtrisée qu’elle met en œuvre notamment sur des opérations complexes.



Eiffage Immobilier accompagne les collectivités territoriales dans la restructuration des cœurs de ville, l'émergence de nouveaux quartiers ou encore la reconversion de friches industrielles, en coordination avec Eiffage Aménagement et Eiffage Construction.

EIFFAGE Immobilier porte les valeurs engageantes en matière de mixité sociale et intergénérationnelle, de développement durable et d'économie circulaire.

Constructeur-promoteur filiale d'Eiffage Construction, Eiffage Immobilier est un acteur majeur de l'immobilier développant partout en France une offre diversifiée. Partenaire des collectivités locales dans le cadre des projets d'aménagements urbains, le Groupe EIFFAGE accompagne également les opérateurs sociaux dans leurs programmes de logements.

Dans le cas du projet décrit dans le présent document, EIFFAGE est en partenariat avec OPH 31 et l'association RECIPROCITE.

L'OPH 31 est un bailleur social assurant la gestion de **3 500 logements** sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne.

L'Office gère **136 logements dans la commune de Saint-Gaudens répartis au sein de 7 résidences**. On y retrouve :

- 114 appartements
- 22 pavillons

En ce qui concerne la typologie des logements, ci-après la répartition complète :

- 7 T1 et T1bis
- 29 T2
- 38 T3
- 51 T4
- 8 T5
- 2 T6
- 1 T7

Pour compléter, l'OPH31 propose également 16 garages et 19 parkings dans la commune de Saint-Gaudens.

RECIPRO'CITE est une société d'ingénierie sociale spécialiste de la mixité intergénérationnelle agréée ESUS qui dispose d'un savoir-faire lui permettant de proposer un dispositif d'habitat familial intergénérationnel qui allie une architecture adaptée à une prestation d'ingénierie sociale « Cocoon'Ages ».

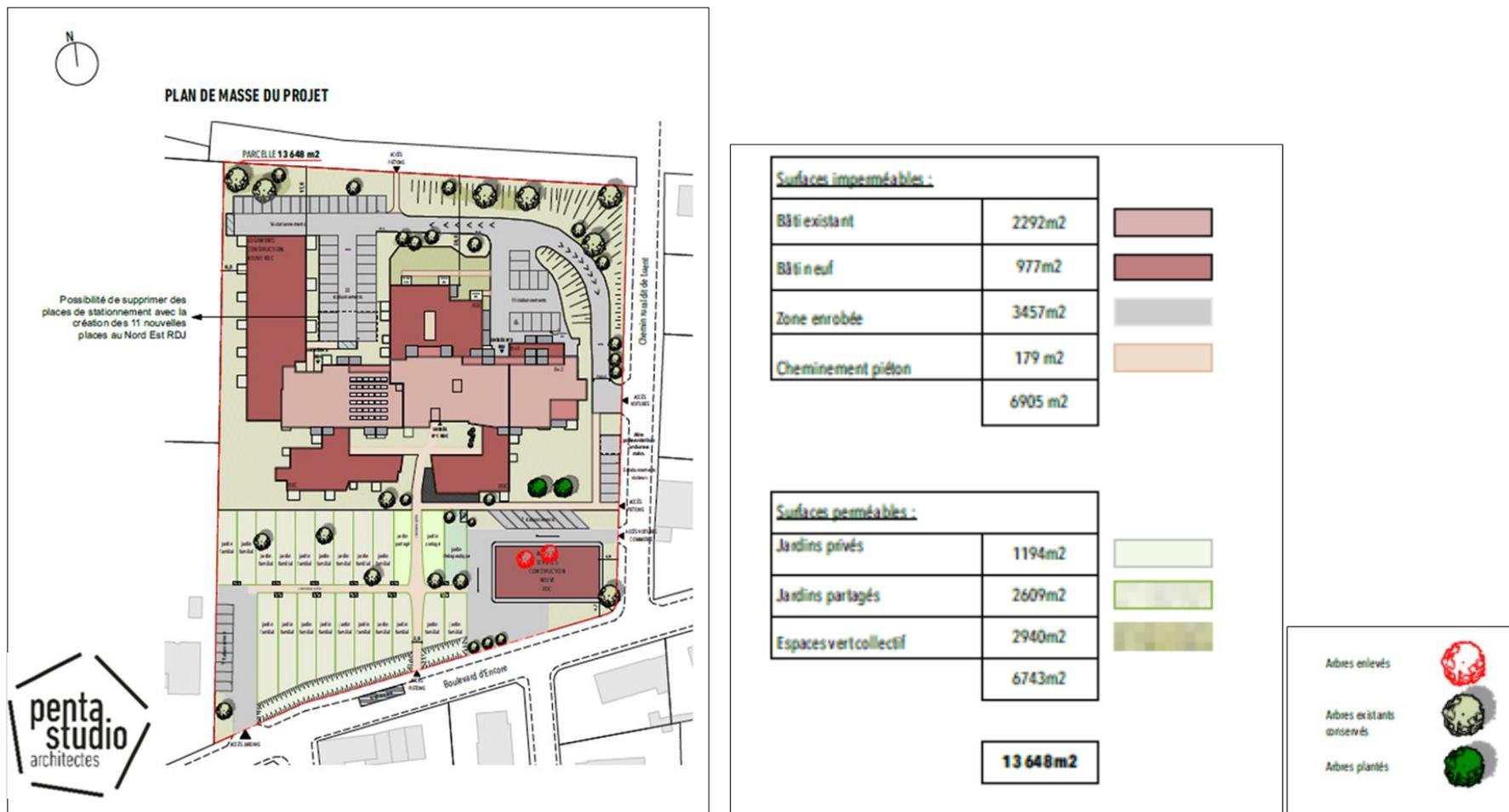
Ce dispositif d'habitat est réalisé depuis 2015 par EIFFAGE IMMOBILIER et RECIPRO'CITE.

Co-développée par Eiffage Immobilier et Récipro-Cité, Cocoon'Agés est une résidence qui associe des logements à une offre de services-animations.

Au cœur du projet, le gestionnaire-animateur a pour mission de créer du lien entre les résidents, en organisant des événements et en veillant sur les personnes les plus fragiles. Cocoon'Agés est une innovation à la fois urbaine et sociale. Urbaine car l'opération s'inscrit dans un secteur de réinvestissement urbain, sociale grâce à la mise en place de moyens humains et de lieux pour accompagner les habitants de la Résidence intergénérationnelle à bien vivre ensemble.

4.4 LE PLAN D'AMENAGEMENT

Le projet est représenté sur le document graphique ci-après.



4.5 LE PROGRAMME ET SES GRANDS PRINCIPES

Le programme

- Résidence intergénérationnelle de 86 logements sociaux du T1 au T4,
- Locaux d'activités, de commerces et de services à la personne de 367 m2,
- Création de 2609 m2 de jardins potagers (22 jardins).

Les grands principes définis

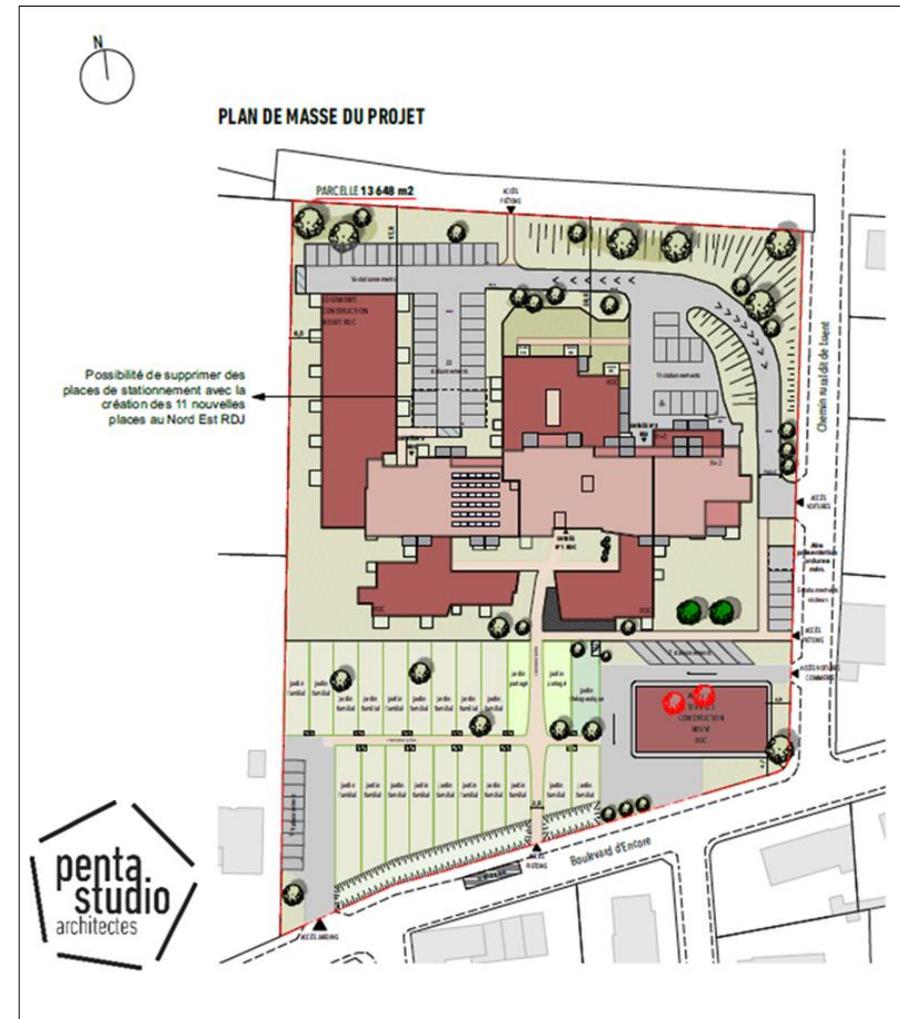
- ✓ La création de jardins partagés dans l'emprise du projet
- ✓ La conservation des arbres existants
- ✓ La plantation de nouveaux arbres en nombre équivalent dans le cas d'arbres supprimés pour des raisons techniques
- ✓ Des panneaux photovoltaïques en toiture (100 à 200 m2)
- ✓ Sur la façade principale, une cour intérieure végétalisée permettra de réduire l'îlot de chaleur
- ✓ L'opération envisagée permettra de désartificialiser plus de 10% de la surface de la parcelle. Les surfaces imperméabilisées passeront ainsi de 8358 m2 à 6905 m2.

L'accès au site

- Sur le boulevard d'Encore, la parcelle sera accessible par les piétons et par les véhicules particuliers.
- Sur le Chemin dit de Luent, 2 accès véhicules seront créés pour desservir le bâtiment d'activités, et le bâtiment principal reconverti en logements. Un accès piéton est également prévu.
- Au Nord de la parcelle, un accès piéton sera créé, il sera relié au chemin piéton existant.



- Aucun accès n'est prévu en limite Ouest de la parcelle.





Les mesures environnementales

En matière de biodiversité des mesures spécifiques sont prévues pour limiter l'impact sur la faune et la flore.

Si des arbres sont présents sur le site d'intervention, des mesures de protection sont prévues :

- La taille ou l'abattage sont à éviter de mars à septembre ce qui correspond à la période de reproduction d'une majorité d'oiseaux.
- La fouille des tranchées sera réalisée dans la mesure du possible à plus de 4m du tronc des arbres. Les racines rencontrées lors des fouilles ne seront pas coupées ni détériorées par les outils de terrassement. L'entreprise prendra les mêmes précautions pour la conservation des racines que pour les réseaux rencontrés lors des fouilles. Si des fouilles doivent être réalisées à moins de deux mètres du tronc, ces mêmes mesures devront être assorties d'un maintien du tronc.
- Sur chaque arbre sera installée une palissade de protection (en bois ou en grillage) descendant jusqu'au sol, d'une hauteur minimum de 2m et de 2 m de côté. Si l'installation de chantier le permet, la palissade de protection aura la dimension de la couronne de l'arbre, afin de protéger au mieux également ses racines (Cf schéma ci-dessous). La propreté est à assurer à l'intérieur de cette enceinte.
- Une taille-douce des arbres devra être effectuée avant le démarrage du chantier.
- À la fin du chantier, les arbres seront aspergés d'eau pour faire disparaître les poussières déposées sur les feuilles.

Une attention particulière est également apportée pour éviter les pièges et les endroits propices à nidification pour les chauves-souris et les oiseaux.

4.6 JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SITE

La parcelle dans laquelle se situe le projet de reconversion de la clinique d'Encore en logements sociaux est aujourd'hui considérée comme une parcelle à l'état de friche puisque la clinique créée en 1992 est inactive depuis plusieurs années.

Cette parcelle se trouve dans l'enveloppe urbaine de la commune de Saint-Gaudens. L'opération prévue sans ouverture nouvelle à l'urbanisation permet ainsi de répondre aux impératifs législatifs du Zéro Artificialisation Nette, issus de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Plusieurs considérations méritent d'être formulées en faveur du choix de ce site :

- ↪ C'est un site urbanisé, accessible, et desservi.
- ↪ La superficie de la parcelle et l'emprise dédiée à l'opération permet de créer des espaces végétalisés, en désimperméabilisant une partie des espaces de stationnement
- ↪ Le quartier composé d'habitat pavillonnaire permettra une mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle.
- ↪ C'est par ailleurs, la friche la plus importante de la ville et qui nécessite d'importants investissements que la collectivité publique ne peut réaliser.
- ➔ **L'agrégation de ces critères permet de conforter cette zone comme favorable à une opération de reconversion urbaine, ou de réinvestissement urbain.**
- ➔ **Un diagnostic écologique et environnemental a permis de vérifier la compatibilité d'un tel projet avec les contraintes et obligations de préservation des milieux.**
- ➔ **Si le site actuel n'est pas requalifié, il deviendra sans nul doute un site en ruine à long terme et à court terme un lieu propice aux dégradations et aux « squats ».**

En résumé les raisons du choix du site peuvent se résumer de la façon suivante :

- ↪ **Une analyse d’opportunité économique pour l’opérateur et une approche réglementaire qui ont ciblé les terrains les plus favorables à un projet de logements sociaux intergénérationnels,**
- ↪ **La reconversion d'une ancienne clinique aujourd'hui à l'abandon,**
- ↪ **Un site en zone urbaine, desservi et accessible,**
- ↪ **Un vecteur de revitalisation d’un quartier à dominante pavillonnaire,**
- ↪ **Un projet de réinvestissement urbain vertueux en matière de consommation foncière, puisqu’il permet de limiter la consommation des E.N.A.F. conformément à la Loi Climat et Résilience du 21 août 2022, de désimperméabiliser plus de 10 % de la surface de la parcelle AT 133, et de passer de 38% de surfaces perméables à 49 % grâce notamment à l’emprise dédiée aux jardins partagés.**
- ↪ **Un projet engagé en faveur de la réduction du réchauffement climatique puisque le bilan carbone sera réduit en raison du réemploi et du recyclage des matériaux.**

4.7 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les habitats naturels

L'aire d'étude immédiate correspond à un bâtiment dont l'usage était une clinique, désormais en arrêt, et ses espaces verts. Les espaces verts sont composés d'espèces résistantes à la tonte et à l'entretien, qui forment des rosettes ou des feuilles aplaties au sol, qui ne sont pas coupées lors du passage de la tondeuse : Pissenlits (*Taraxacum sp*), Porcelles enracinées (*Hypochaeris radicata*), Potentilles rampantes (*Potentilla reptans*), Pâquerettes (*Bellis perennis*)... Quelques arbres sont présents dans cet habitat, ce sont des espèces ornementales non indigènes tels que les Chênes rouges d'Amérique (*Quercus rubra*) ou les Cyprès (*Cupressus sp.*). Cet habitat héberge des espèces exotiques envahissantes, dont notamment un massif d'Herbes de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Des massifs d'arbustes sont notés au Nord de la parcelle, ce sont des massifs en mélange d'espèces exotiques et locales : Cotonéaster (*Cotoneaster sp.*), Fusain (*Euonymus fortunei*), Millepertuis arbustif (*Hypericum sp.*), Ronces (*Rubus sp.*).

Le reste de la parcelle est composé de routes goudronnées et de parkings.

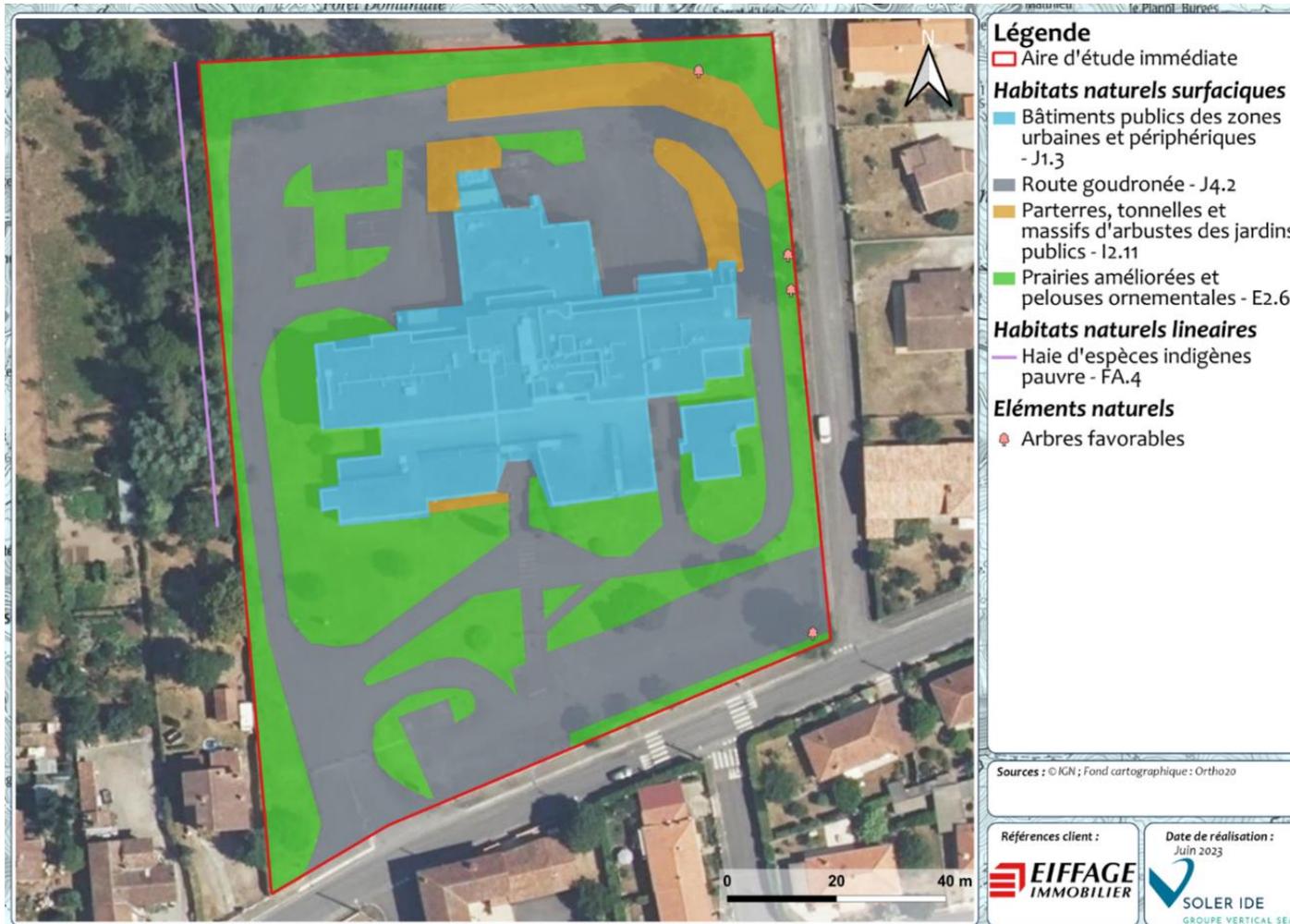
Quatre arbres favorables à la biodiversité ont été identifiés sur le site. Ce sont des Peupliers noirs (*Populus nigra*) grands et âgés qui peuvent servir de refuge à une faune adaptée au milieu urbain.



Il est à noter que cette parcelle est enclavée dans un tissu urbain dense et elle est fortement imperméabilisée.

Enfin, la bordure Ouest de la parcelle est longée par une haie d'espèces indigènes, refuge de biodiversité. Cette haie est hors de l'emprise de la parcelle mais des espèces faunistiques peuvent être attirées par cet habitat et ensuite fréquenter le site.

Aucun habitat naturel présent n'est communautaire et la diversité floristique reste faible.



Les espèces recensées

Au cours de l'investigation de terrain, aucune espèce végétale protégée n'a été identifiée. Au total, 27 espèces ont été identifiées lors du passage sur le terrain.

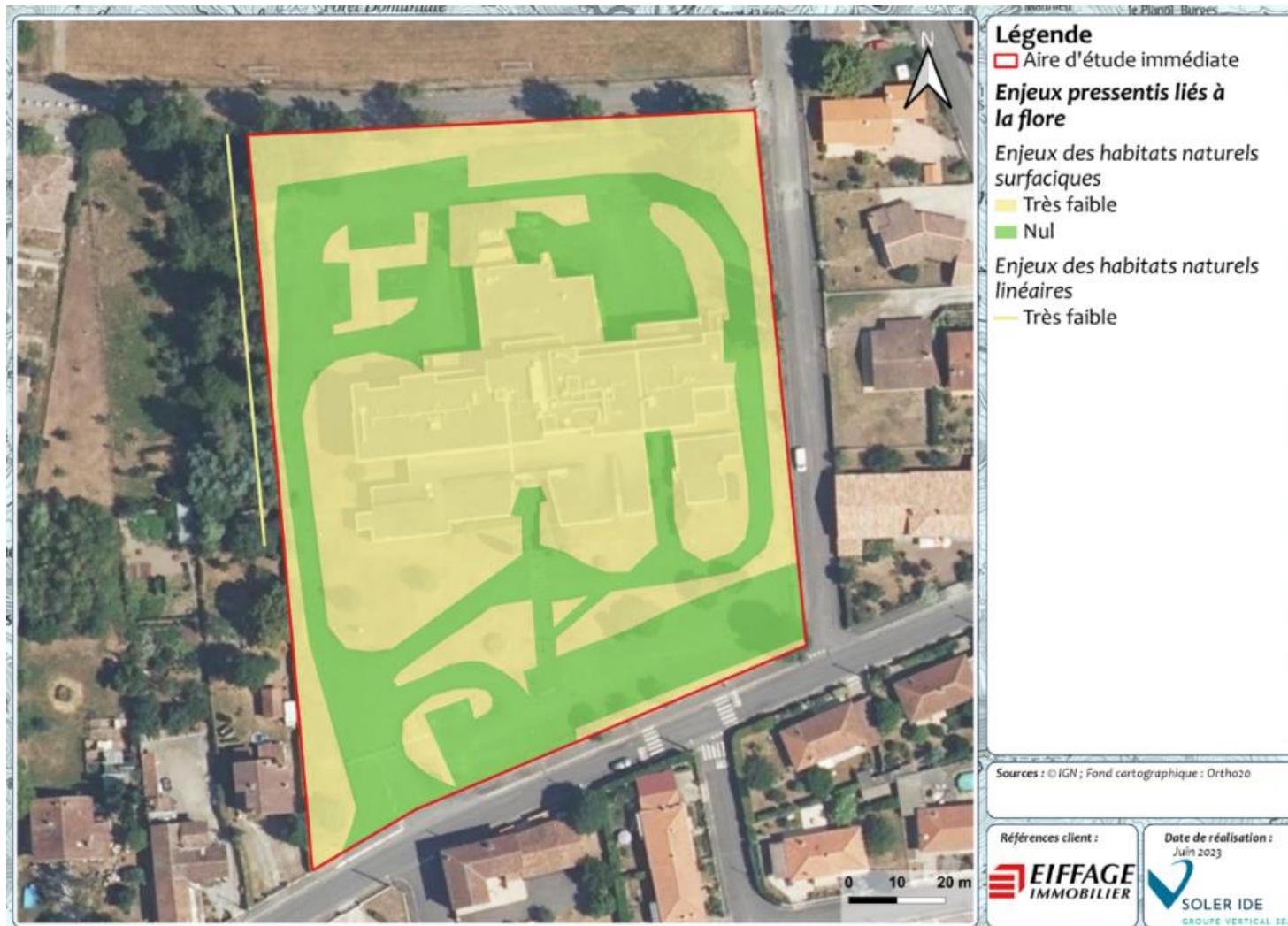
Le site a été fortement entretenu par la tonte et les espèces d'arbres sont majoritairement ornementales, la richesse spécifique du site est faible.

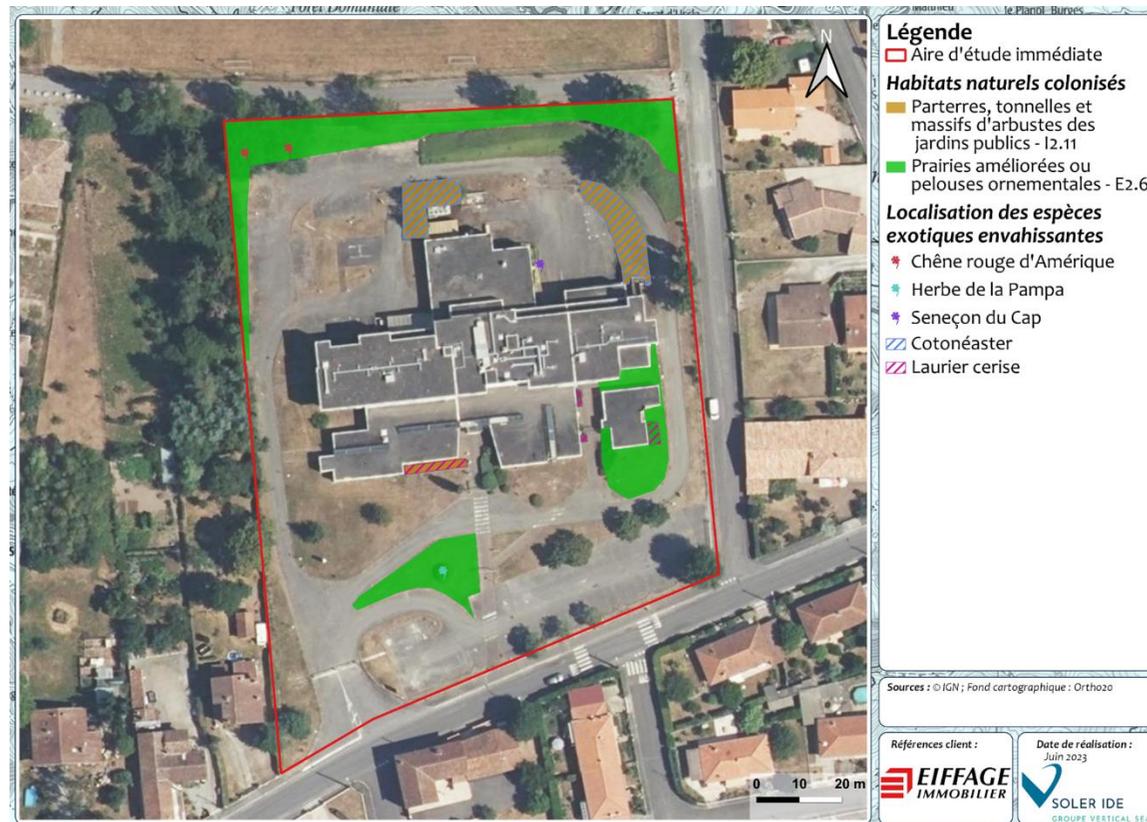
Les bâtiments sont un support pour des espèces végétales grimpantes telles que le Lierre grimpant (*Hedera helix*). C'est une plante qui est un refuge pour la petite faune et qui est une ressource pour les pollinisateurs en période de floraison. Sur la carte suivante l'enjeu des bâtiments est noté très faible et non nul (car c'est une surface imperméabilisée) en raison de la présence de cette plante et quelques jeunes individus de peupliers ayant pris racine sur la toiture gravier.



Végétation spontanée sur la toiture et Lierre grimpant sur la façade

Aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale, avérée ou potentielle, n'a été identifiée au sein de l'aire d'étude immédiate. En effet, les espèces végétales des données bibliographiques présentent des enjeux très faibles à nuls.





Aucune espèce avérée ou potentielle, protégée et/ou patrimoniale n'a été identifiée. L'aire d'étude immédiate compte de nombreuses espèces exotiques envahissantes.

Les espèces recensées (faune)

Au total 8 espèces faunistiques ont été détectées, dont 4 sont protégées.

Ces espèces sont communes et présentent un statut de conservation favorable à l'échelle nationale (LC ; Préoccupation mineure).

Elles appartiennent au cortège de milieu urbain. Ce cortège est typique d'une zone avec quelques arbres âgés favorables à la nidification de certaines espèces d'oiseaux. C'est le cas de la Mésange charbonnière. La zone peut être fréquentée par d'autres espèces d'oiseaux telles que les Pies bavardes, les Pigeons ramiers et les Tourterelles turques.

Des espèces comme le Rougequeue noir ou la Bergeronnette grise à affinité anthropique peuvent nicher sur le bâtiment.

Le site est également favorable à une espèce de reptile commune et adaptée au milieu urbain : le Lézard des murailles. Deux individus ont été observés lors du passage de terrain, l'un des deux a été observé mort à l'intérieur du bâtiment. Cette espèce affectionne les zones thermophiles telles que les lisières de bâtiments, les haies et massifs arbustifs peuvent être appréciés. Cette espèce bénéficie d'une protection nationale et présente un statut de conservation favorable à l'échelle nationale et régionale (LC ; préoccupation mineure).

Les milieux de l'aire d'étude immédiate ne sont pas favorables aux amphibiens, en effet, l'entretien des pelouses ornementales et l'absence de strates arbustives n'est pas attractif pour ce groupe taxonomique qui affectionne les milieux arbustifs et arborés lors de leur période de repos en automne et début d'hiver. En effet, ces espèces présentent deux périodes principales dans leur cycle de vie : une phase aquatique pour assurer leur reproduction, une phase terrestre où les amphibiens sont en période de latence sous une pierre, une écorce, sous un peu de terre, etc... Aucun milieu aquatique n'est identifié à proximité, ce qui rend peu probable la présence des amphibiens.

Les mammifères (hors chiroptères communs) des villes tels que les Hérissons d'Europe sont susceptibles de fréquenter le site en raison de la présence d'une haie qui longe la parcelle. Cette espèce apprécie les fourrés et les haies pour le repos et le transit et peut se déplacer sur les pelouses ornementales du site lors de ses déplacements nocturnes. Cependant, le site ne représente pas son optimum écologique en raison de la tonte fréquente et de l'absence de strates arbustives.

Au final, 3 espèces faunistiques protégées patrimoniales potentielles sont susceptibles de côtoyer l'aire d'étude immédiate mais les enjeux associés sont faibles. Les habitats de reproduction ne correspondent pas aux optimaux de ces espèces.

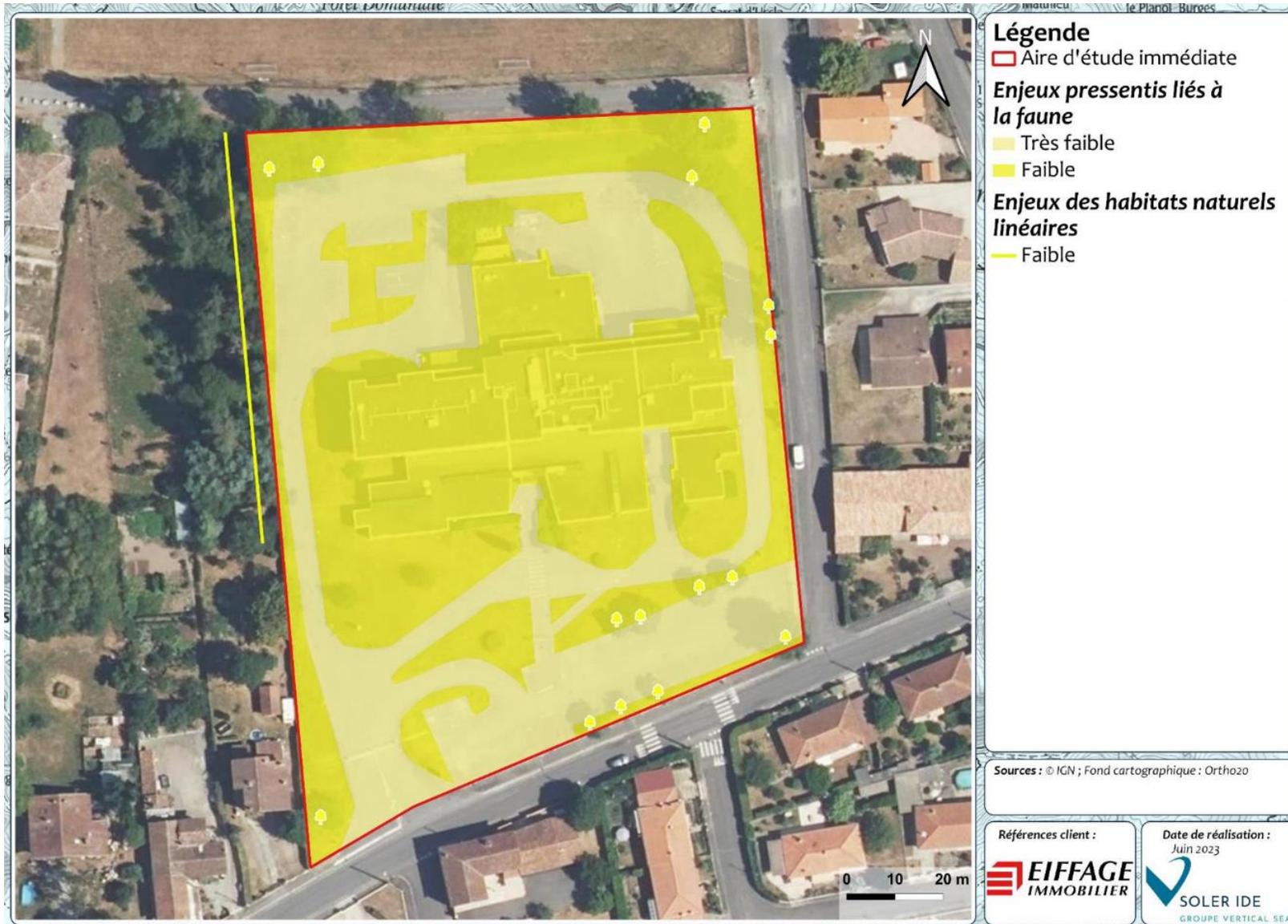
Les chiroptères

Plusieurs arbres ont été identifiés en tant que gîte potentiel pour les chiroptères. Certains comportaient de petites cavités ou des décollements d'écorces. Comme évoqué dans les limites méthodologiques, le diagnostic des arbres n'ayant pu être exhaustif, l'ensemble de ces derniers ont été considérés comme étant favorables pour les chiroptères.



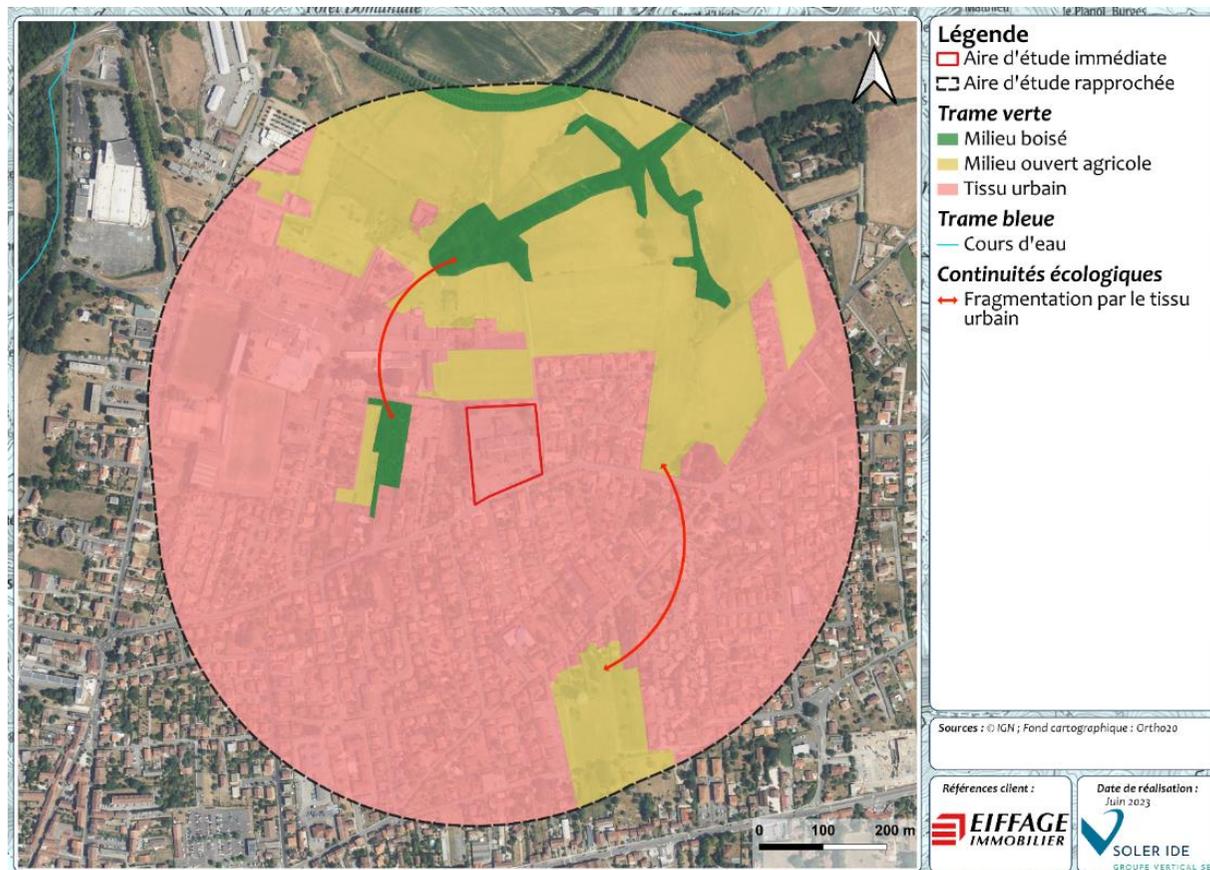
L'extérieur des bâtis présente peu de potentialité en gîtes. En effet, les façades sont bien jointées et les toitures sont constituées de toits terrasse. Seuls les replis de couvertines et certains bardages de type « carrelage », comportant des espacements, constituent des gîtes potentiels. Cependant, aucune trace de présence n'a été relevée en dessous de ces derniers au niveau des façades. Les espacements au-dessus des fenêtres ainsi qu'en dessous des couvertines au niveau des fenêtres peuvent également constituer des zones favorables. Néanmoins, là encore, aucun indice de présence n'a été relevé.

L'intérieur des bâtis ne semble pas présenter de potentialité en gîtes, en effet, les bâtiments sont totalement hermétiques et calfeutrés suite à plusieurs intrusions. La plupart des surfaces présentes sont lisses et dépourvues d'interstices et la majorité des pièces comportent des fenêtres et sont donc trop lumineuses pour être colonisées par les chiroptères. Enfin, les faux plafonds ne sont pas favorables car entièrement hermétiques et composés de béton.



L'aire d'étude immédiate est inscrite dans le tissu urbain de la trame locale. La trame bleue n'est pas présente à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée.

La majorité de l'aire d'étude rapprochée présente un tissu urbain constitué de lotissements plus ou moins denses, avec pour certains des jardins privés ou communs. Au Nord, de grandes parcelles agricoles sont observées, des alignements d'arbres ainsi qu'un petit bois représentent les milieux boisés de la trame verte. Les continuités entre ces milieux naturels et agricoles sont fragmentées par le tissu urbain.



Synthèse : Au vu de ces éléments, l'aire d'étude immédiate ne participe pas à la trame verte du contexte local. Le site s'inscrit dans le tissu urbain et les continuités écologiques locales sont très dégradées.

Thématique	Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu
Patrimoine naturel	<ul style="list-style-type: none"> Aucun zonage réglementaire au sein de l'aire d'étude immédiate 	Très faible
Habitat, Flore	<ul style="list-style-type: none"> Aucun habitat n'est d'intérêt communautaire. Aucune plante protégée n'a été identifiée. 5 espèces exotiques envahissantes ont été recensées sur l'aire d'étude immédiate. 	Très faible
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> D'après la bibliographie, aucune zone humide n'est recensée au sein de l'aire d'étude immédiate. 	Très faible
Faune	<ul style="list-style-type: none"> 8 espèces recensées, dont 4 protégées. 3 espèces protégées, patrimoniales et potentielles dans les bases de données régionales qui peuvent utiliser l'aire d'étude immédiate comme zone de reproduction et d'alimentation. 	Faible
Continuités et fonctionnalités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> L'aire d'étude immédiate ne participe pas à la trame verte locale et s'inscrit dans le tissu urbain de Saint Gaudens. L'aire d'étude immédiate ne correspond pas à un corridor écologique ou à un réservoir de biodiversité identifiés par le SRCE Midi-Pyrénées. 	Très faible

5. L'INTERET GENERAL DU PROJET

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet. L'arrêt du Conseil d'État du 23 octobre 2013, Commune de Crolles, rendu à propos de la révision simplifiée d'un POS, est éclairant quant à la manière dont doit être apprécié l'intérêt général dans le cadre de ces procédures d'évolution du PLU (n° 350077). Il ressort de cette décision que, « eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée ». Le juge du fond exerce donc un contrôle entier sur l'intérêt général s'attachant à la réalisation d'un projet. La portée de ce contrôle se justifie par l'objet même de ce type de mise en compatibilité qui se caractérise par d'importants allègements procéduraux (un simple examen conjoint des personnes publiques associées), en comparaison avec la procédure de révision du PLU.

Le recours à ces procédures, en particulier à la mise en compatibilité par le biais de la déclaration de projet, impose de ne pas s'en tenir à considérer le seul objet poursuivi par le projet : elle doit le confronter à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune ou de l'EPCI compétent et ce n'est que lorsqu'il participe de cette cohérence qu'il peut être considéré comme présentant un intérêt général.

Le projet de reconversion de la clinique d'Encore en logements sociaux comme présenté dans le présent document contribuera à la **production de volume de logements programmés sur le territoire de la commune de Saint-Gaudens principal pôle de services de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges.**

La « politique du logement » est un enjeu territorial qui au-delà d'une logique thématique s'inscrit résolument dans une dimension de solidarité territoriale. Cette opération de construction de 86 logements sociaux intergénérationnels et activités de services est une action de développement de territoire d'intérêt général parce qu'il répond aux besoins identifiés dans le territoire d'un point de vue social et urbain.

5.1 LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET LA REPONSE AUX BESOINS IDENTIFIES

Cette politique publique est portée par la ville de Saint-Gaudens et par la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges depuis de nombreuses années.

Les publics concernés :

La réalisation des 86 logements sociaux sur l'emprise de la friche de la clinique d'Encore vise des populations spécifiques dont il est reconnu qu'elles sont à faibles revenus : les étudiants, les jeunes actifs (stagiaires, alternants, premier emploi, ...), des familles, des seniors autonomes, des personnes en situation de handicap.

Le logement social, parce que son objectif est de loger les plus précaires, répond à un intérêt général. Il convient de mettre en évidence que les bailleurs sociaux n'investissent pas sur le territoire et de nombreux logements sociaux sont dégradés et restent en conséquence peu attractifs.

Un rapport de la Cour des comptes relevait en 2021 que dans les zones tendues, où l'offre de logement est insuffisante, les prix - à l'achat comme à la location - sont "de plus en plus déconnectés des revenus des ménages." D'où un "coût économique et social élevé."

En 2019, la France a consacré 38,5 milliards d'euros au logement, soit 1,6 % de son PIB. Une proportion plus de deux fois supérieure à la moyenne des pays de l'Union européenne.

L'opération envisagée sur le site de l'ancienne clinique d'Encore va permettre une mise en adéquation de l'offre et de la demande à tous les stades du parcours résidentiel des personnes notamment pour des catégories de population qui ne trouvent pas de bien adapté à la location.

On peut citer par exemple un fort déficit de l'offre pour les étudiants, les jeunes travailleurs et les seniors.

Pour les familles, des surfaces habitables adaptées avec des espaces de vie extérieures avec jardin privatif ou avec loggia contribuera à une maîtrise des charges énergétiques et donc une quittance globale maîtrisée.

Pour les seniors dont l'évolution démographique met en évidence leur forte présence sur la commune, les besoins en logements sont grandissants et les attentes sont bien identifiées : disposer d'un logement en milieu urbain, dans un environnement sécurisé, dont l'habitat est adapté au vieillissement et aux besoins de lien social pour « bien vivre ensemble ». Le projet parce qu'il s'attache à accompagner les résidents dans leur parcours de vie présente les conditions nécessaires pour fonder ce lien grâce à la présence de l'association Réciprocité et au tiers-lieu qui sera implanté.

Les besoins répertoriés par la Ville de Saint-Gaudens :

En 2022-23, 357 étudiants sont présents sur le territoire dont 64 à Gourdan-Polignan et 293 à Saint-Gaudens.

- **Répartition :**

- Campus connecté, 29 répartis sur 15 formations et années
- Lycée de Bagatelle : 102 répartis sur 10 classes (3 filières BTS de deux années dont 2 à la fois en initial et en alternance)
- Lycée du Casteret : 28 répartis sur 2 classes d'une filière de BTS
- CFAA Piémont-Pyrénées : 29 répartis sur 2 classes d'une filière de BTS
- Lycée Paul Mathou Gourdan : 64 répartis sur 4 classes (2 filières BTS de 2 années)
- IFSI : 74 répartis sur 3 années donc 3 classes
- Collège des médecins généralistes enseignants : 26 internes X 2 promotions semestrielles (novembre et mai)
- Externes en médecine : 2 par roulement
- GRETA Midi-Pyrénées : 3 stagiaires sur BTS ou TP niveau 5 (bac+2)

Les perspectives en 2023-24 :

- École Régionale du Numérique : 10 à 15 stagiaires sur un TP niveau 5 de TS Systèmes Réseaux
- CFAA : 10 à 15 stagiaires sur un TP niveau 5 de formation de formateurs

Les perspectives en 2024-25 :

- Lycée de Bagatelle, une classe de Mise à Niveau (prépa-concours) Cinéma-Audiovisuel, filière rare qui comptera une vingtaine d'étudiants au minimum
 - Campus connecté et ses nouveaux locaux (en ville) jusqu'à 40 étudiants et la mise en place de formations Bac+3 en alternance en relais à distance de formations plus éloignées (CCI en particulier)
-
- ➔ Le besoin en logements dédiés aux étudiants est estimé à 150 unités, sans compter les besoins issus des nouvelles formations du CFAA et de Bagatelle.
 - ➔ Le projet porté par la société EIFFAGE permettra de répondre en partie à cette demande, grâce aux logements de petite taille prévus dans l'opération.

5.2 LE FONDS FRICHE

Le projet de reconversion de la friche en logements sociaux a été lauréat de l'appel à projets « Recyclage foncier des friches en Occitanie » en juillet 2023.

Dans le cadre de France Relance financé par l'Union européenne, l'appel à projet « Fond vert-axe 3-recyclage de friche » contribue à l'aménagement durable du territoire et à la relance de l'activité économique en apportant un soutien financier exceptionnel aux projets de reconquête de friches urbaines en Occitanie.

La reconquête des friches constitue en effet un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux défis de revitalisation urbaine et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les friches représentent en effet un important gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN) fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le plan France Relance mobilise un financement exceptionnel d'aide au **recyclage de friches dans le cadre de projets d'aménagement urbain, de revitalisation des cœurs de ville ou de périphéries et de relocalisation d'activités.**

Dans le cadre de cet appel à projet, est considérée comme une friche :

- tout terrain nu et déjà artificialisé, et qui a perdu son usage ou son affectation ;
- un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou à requalifier.

Sur le plan national, dans le cadre du plan France Relance, l'enveloppe dédiée au « fonds friches » qui s'élevait initialement à 300 M€, "a été réabondée une première fois de 350 M€ en mai 2021, puis de 100 M€ supplémentaires en janvier 2022 compte tenu du très grand succès des premières éditions et des besoins exprimés par les territoires".

Cela représente au total 750 M€ sur la période 2021-2022. Ce fonds accompagne 1 382 projets lauréats et permettra de recycler à fin 2024 environ 3 375 ha de friches en générant près de 6 700 000 m² de surfaces de logements (dont plus d'un tiers de logements sociaux), plus de 4 850 000 m² de surfaces économiques (bureaux, commerces, industrie...) et plus de 4 079 000 m² d'équipements publics.

5.3 LES INTERETS LOCAUX

- **UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SANS AUCUN IMPACT :**

Cette opération n'engendrera aucune dépense pour la collectivité dans la mesure où la réalisation y compris le raccordement aux réseaux électriques, est assurée par le porteur de projet.

Cette opération est **sans impact majeur sur l'environnement**.

Elle répondra aux besoins en logements liés à la croissance démographique, au profil des ménages, à leurs revenus. Ce projet est une réponse aux besoins des populations du bassin de vie Saint-Gaudinois dont les constats ont été dressés dans les documents de planification du territoire : PLU, SCoT, PLH, ORT.

- **LE BUDGET DES COLLECTIVITES :**

Ce bâtiment désaffecté depuis plusieurs années va engendrer des coûts de reconversion urbaine importants qui seront pris en charge directement par le porteur de projet et non par la collectivité.

De nombreux projets se sont succédés sur le site sans aboutir, la collectivité ne pouvant en réalité supporter de tels coûts.

- **UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE :**

Ce projet de logements est compatible avec le contexte d'évolution démographique du territoire communal et le contexte de réduction du foncier puisqu'il n'induit pas une consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels. Il convient également de rappeler que ce projet est **lauréat de l'appel à projet « Fond vert-axe 3-recyclage de friche »**.

- **UN PROJET D'INVESTISSEMENT AU SERVICE DE L'ECONOMIE LOCALE**

Les retombées économiques du projet sont difficiles à mesurer pour l'économie locale mais il est possible que les travaux d'aménagement, de construction et d'équipements soient en partie confiés à des sociétés de la région. En tout état de cause, il est probable que ce projet profitera de façon indirecte à l'économie locale notamment aux commerces de Saint-Gaudens.

Le montant global des investissements est estimé à 12 millions d'euros hors taxe.

En conclusion :

Aucun intérêt social majeur ne s'oppose à sa réalisation, le dossier ne fait mention d'aucune atteinte irréversible à l'environnement, aucune atteinte à d'autres intérêts publics (sauvegarde des monuments et des sites), aucune atteinte à un intérêt d'ordre public, écologique ou d'ordre social.

- L'ambition politique d'inscrire le développement de l'habitat au premier rang des préoccupations du territoire est en cohérence avec les objectifs du scénario de développement retenu dans le SCoT approuvé.**
- La valorisation d'un site actuellement à l'état de friche s'inscrit dans une démarche de réinvestissement urbain en lien avec les obligations législatives en matière de réduction de la consommation foncière des E.N.A.F.**
- La création d'une opération de logements accompagnée de locaux de services dédiés aux habitants répond aux besoins identifiés tant à l'échelle du SCoT du pays Comminges qu'au regard du PLH approuvé fixant les objectifs de production de logements à 2027.**

- 1- Le projet constitue une opportunité de développement urbain sans extension urbaine et à faible bilan carbone.**
- 2- Le projet répond à des considérations d'ordre social et économique qui participent à sa qualité d'intérêt général.**
- 3- Il apporte une valeur ajoutée dans le champ du développement territorial, et de la nature en ville en créant des espaces jardins ouverts à la population.**
- 4- Il apporte une valeur ajoutée dans le champ du développement social en favorisant l'accès au logement pour des populations qui en ont besoin : les jeunes actifs, les seniors, notamment.**
- 5- Il constitue une réponse aux besoins de lien social qu'impose une opération d'habitat intergénérationnel dans un contexte d'évolution démographique vieillissante.**
- 6- C'est un site accessible et desservi, qui permet par une opération de reconversion urbaine, de ne pas consommer d'espaces agricoles, naturels et forestiers conformément à la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.**

6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

6.1 COMPATIBILITE AVEC LE SRADET OCCITANIE

La stratégie d'aménagement du schéma s'articule autour des deux grands axes régionaux :

- Un rééquilibrage régional pour l'égalité des territoires : favoriser le développement de l'offre de service pour tous (mobilité, habitat, services de proximité) ; accompagner les dynamiques de tous les territoires (des métropoles aux territoires ruraux en passant par les cœurs de ville et de village) ; renforcer le rayonnement national et mondial de la région au bénéfice de tous (notamment autour de la Méditerranée).
- Un nouveau modèle de développement, plus durable, pour répondre à l'urgence climatique : concilier développement et préservation des ressources (foncier, biodiversité, eau...) ; consommer moins d'énergie et en produire mieux (en devenant la première région à énergie positive en 2050, en réduisant la production de déchets et en favorisant leur valorisation) ; faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique (notamment sur le littoral).

Ces deux grands axes se déclinent dans les documents d'Occitanie 2040 autour de 3 défis issus des grandes spécificités du territoire régional (l'accueil de population, les interdépendances territoriales, l'ouverture du territoire) :

- Le défi de l'attractivité (accueillir bien et durablement), pour faire de la région un territoire d'opportunités pour tous les habitants, et pour concilier l'accueil de populations et l'excellence environnementale de notre territoire ;
- Le défi des coopérations territoriales pour que les relations entre territoires s'organisent dans une logique d'enrichissement mutuel, garantissant équilibre et égalité des territoires ;
- Le défi du rayonnement régional pour accroître la cohésion et la visibilité de la région au niveau national et international et en optimiser les retombées au niveau local.

Deux axes : rééquilibrage régional et nouveau modèle de développement

La région de l'accueil

Le défi de l'attractivité

Pour accueillir bien et durablement

La région des interdépendances

Le défi des coopérations

Pour renforcer les solidarités territoriales

La région des ouvertures

Le défi du rayonnement

Pour un développement vertueux de tous les territoires

Volet littoral et maritime

Volet montagne et ruralité



→ Le projet répond aux 2 axes définis avec son programme de logements adaptés aux besoins du territoire et grâce à l'absence d'artificialisation des sols.

6.2 COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LE DOO DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Comminges Pyrénées a été approuvé en comité syndical le 4 juillet 2019, il est exécutoire depuis le 11 septembre 2019.

L'ensemble des collectivités commingeoises s'inscrit dans les 3 ambitions affichées dans le SCoT :

- Développer l'attractivité en pensant les projets à l'échelle du Comminges ;
- Préparer l'avenir en favorisant les complémentarités territoriales et la diversification des filières économiques ;
- Consolider les coopérations territoriales.

Une organisation durable des zones urbaines a été formalisée autour des éléments suivants :

- Limiter le mitage et l'étalement urbain
- Réaliser des extensions urbaines économes en foncier
- Favoriser la mixité des usages dans les zones urbaines, notamment dans les bourgs, en renforçant leurs fonctionnalités en tant que lieux de vie
- Réduire notre empreinte climatique Limiter l'érosion de la biodiversité

« Cette organisation urbaine, définie par la mesure C03, engage le territoire dans un effort collectif de réduction de la consommation foncière et d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle renforce la fonctionnalité et le rôle de centralité des bourgs, assure un maillage urbain cohérent et équilibré du territoire. Elle favorise par ailleurs le déploiement d'une mobilité durable par un accès pour tous à une économie, des équipements et des services de proximité, réduisant notre empreinte carbone et notre impact sur le climat. Elle a également pour conséquence de préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, renforçant la préservation de la biodiversité et l'attractivité résidentielle et touristique du territoire. (Fiche 5 Guide technique) ».

Le SCoT définit des densités de logements à respecter à l'hectare (mesure C03).

« La densité exprime le nombre de logements neufs prévus par hectare. Les capacités d'extensions urbaines ne peuvent être prévues qu'en déduction des taux d'intensification à respecter. La consommation des dents creuses est par exemple une priorité dans les choix de développement de la collectivité. Cette densité est recherchée dans les zones non construites et à requalifier de l'enveloppe urbaine ainsi que les zones d'extension urbaine.

La densité urbaine, telle que définie dans le SCoT, est recherchée prioritairement à proximité des axes de transport en commun, des pôles multimodaux et des espaces urbains présentant ou prévoyant une mixité des fonctions significatives afin de développer les modes doux. Dans la même logique, la densité urbaine est recherchée dans les zones desservies en assainissement collectif ».

Fiche 8 Habitat :

La collectivité peut réutiliser les friches urbaines ou lancer des opérations de restructuration et requalification urbaine (voir fiche 10) afin d'optimiser le foncier des zones U et renforcer l'attractivité globale de la zone. Ce type de projet est à prendre en considération dans le calcul foncier nécessaire à la production de logements.

Afin de répondre au scénario démographique (+10 000 habitants), les besoins en logements sont précisés dans la mesure C55. Ainsi, le SCoT prévoit un besoin de production de 5 400 logements, répartis sur l'ensemble des 3 communautés de communes entre 2015 à 2030.

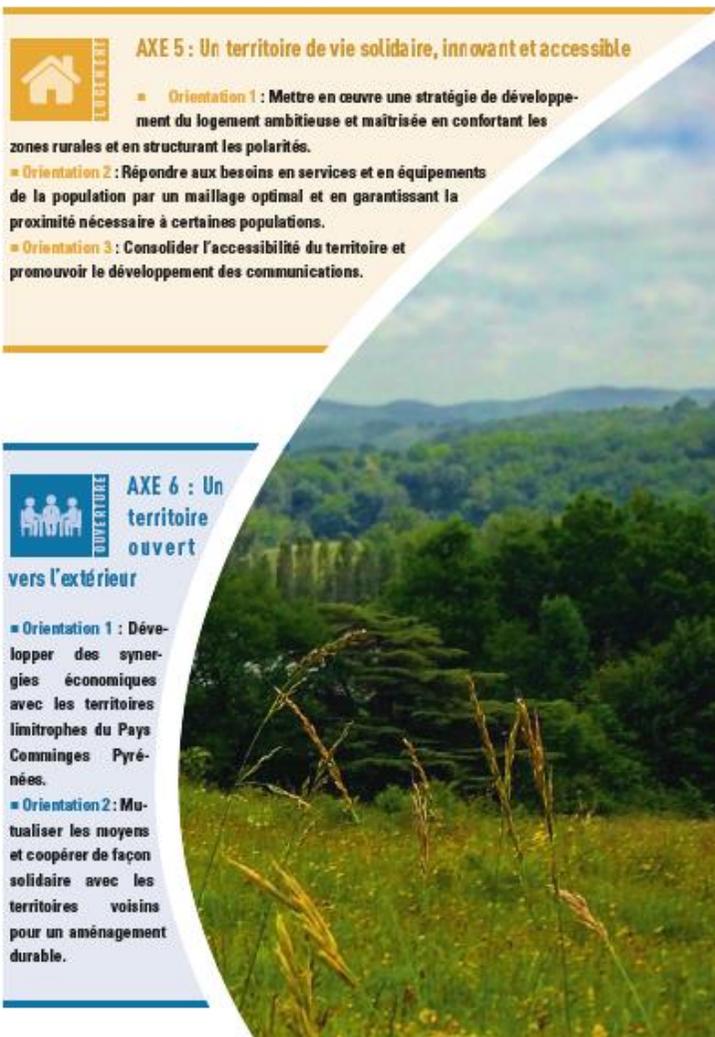
Ainsi pour la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, le volume à produire à échéance 2030 est de 2980 unités, soit 199 logements par an. Ceci correspond à 55% de la production de logements du territoire de SCoT (3 intercommunalités).

En matière de logements sociaux, le SCoT précise que **l'objectif de production de logements sociaux pour le pôle urbain principal est à atteindre par la réalisation d'opérations de requalification/renouvellement urbain (résorption de logements vacants, requalification d'une friche urbaine, etc.), programmé dans le PLH** et décliné règlementairement dans le PLUI.

La production de logements sociaux pour les pôles structurants de bassin de vie doit être prioritairement prévue en requalification/renouvellement urbain (résorption de logements vacants, requalification d'une friche urbaine, etc.).

Pour les logements collectifs : la commune de Saint-Gaudens est considérée comme un pôle urbain principal qui doit concentrer 15% de logements collectifs à produire. (Les pôles structurants de bassin de vie doivent en concentrer 15%).

Le PADD du SCoT se décline autour de 6 axes tels que définis ci-dessous :

 <p>AXE 1 : Un territoire naturel remarquable, dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Orientation 1 : Préserver, remettre en état et valoriser la richesse environnementale du territoire. ■ Orientation 2 : Développer le potentiel naturel et énergétique du territoire participant au cadre de vie et au rayonnement. 	 <p>AXE 3 : Un territoire face au défi du développement d'une agriculture durable</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Orientation 1 : Limiter la consommation des terres agricoles pour protéger le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire. ■ Orientation 2 : Développer les dynamiques locales en faveur du maintien des agriculteurs et de la facilitation des transmissions et créations d'entreprises agricoles. ■ Orientation 3 : Favoriser les évolutions des filières agricoles. 	 <p>AXE 5 : Un territoire de vie solidaire, innovant et accessible</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie de développement du logement ambitieuse et maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités. ■ Orientation 2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines populations. ■ Orientation 3 : Consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications.
 <p>AXE 2 : Un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Orientation 1 : Valoriser les atouts du territoire autour du tourisme et des loisirs. ■ Orientation 2 : Développer l'offre d'hébergements touristiques et organiser les déplacements afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire. ■ Orientation 3 : Favoriser la mise en réseau des acteurs, la commercialisation des richesses. 	 <p>AXE 4 : Un territoire d'accueil pour l'activité économique</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Orientation 1 : Développer l'attractivité du territoire pour permettre la création d'emplois et l'accueil de nouvelles entreprises. ■ Orientation 2 : Créer une stratégie économique autour du potentiel existant des zones d'activités, en tenant compte des spécificités territoriales et des besoins des entreprises. ■ Orientation 3 : Favoriser l'implantation et le développement de l'activité économique, notamment commerciale, au plus près des habitants pour redynamiser les centres-bourgs. ■ Orientation 4 : Faire des ressources naturelles locales un levier de développement économique. 	
 <p>AXE 6 : Un territoire ouvert vers l'extérieur</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Orientation 1 : Développer des synergies économiques avec les territoires limitrophes du Pays Comminges Pyrénées. ■ Orientation 2 : Mutualiser les moyens et coopérer de façon solidaire avec les territoires voisins pour un aménagement durable. 		

Le projet tel que présenté est en cohérence avec l'axe 5, et l'orientation 1 « **Mettre en œuvre une stratégie de développement du logement ambitieuse et maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités** ».

On relèvera les formulations suivantes, utiles de les mentionner pour mesurer le degré de cohérence du projet avec les objectifs du SCoT. *Les politiques du logement sont définies comme un enjeu majeur du SCoT car elles garantissent la cohésion sociale sur le territoire. L'offre de logements doit être renforcée et répartie sur l'ensemble du territoire du SCoT. Elle doit être diversifiée pour permettre au territoire de proposer un logement à tous ceux qui font le choix de s'y installer. L'adaptation de l'habitat à la mixité des besoins en lien avec l'évolution des populations constitue une stratégie spécifique, et le projet de logements, objet de la présente procédure de DP MEC pour Saint-Gaudens est en bonne cohérence avec celle-ci.*

Pour ce faire, le SCoT fixe 2 objectifs :

-Favoriser la mixité sociale de l'habitat en proposant de nouvelles formes urbaines adaptées aux besoins des habitants : proposer une gamme d'habitats variée, pour accompagner les cycles de vie et d'évolution des ménages ainsi que les mutations socio-économiques. Il est cité dans les actions envisagées : la création de logements de différentes tailles, intergénérationnels,, .. logements locatifs, ...). Il est également question de pouvoir accompagner les populations vieillissantes en créant, notamment des logements adaptés. Il s'agit également de créer des formes urbaines adaptées aux besoins de la population (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, taille des ménages, etc ...).

-Conforter et adapter le parc de résidences secondaires.

Le développement de l'habitat doit être conforté dans les polarités (les effets induits conduiront à une réduction du trafic automobile, réduction de la consommation énergétique, sauvegarde de l'environnement) définies dans le modèle de développement du PADD du SCoT, grâce à une politique du logement diversifiée.

Le projet porté par EIFFAGE Immobilier Occitanie s'inscrit dans la politique de logements définie dans le PADD du SCoT du Pays du Comminges.

Ce projet répond également aux orientations définies dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT

Le Pôle urbain principal

Le « Pôle urbain principal » correspond à l'unité urbaine des communes de Saint-Gaudens, Estancarbon, Landorthe, Miramont-de-Comminges, Valentine et Villeneuve-de-Rivière. Il est le moteur de l'attractivité du territoire en portant une forte dynamique économique, une offre importante de services et de commerces et la présence de la majorité des fonctions urbaines supérieures du territoire.

Son influence s'étend sur l'ensemble du périmètre du SCoT, et au-delà. Pour ce pôle, le SCoT fixe les objectifs suivants :

- *mettre en œuvre des objectifs ambitieux en matière d'accueil de population par un urbanisme qualitatif de proximité articulé avec une offre de transports alternatifs à la voiture individuelle, la mixité des fonctions (emplois, habitat, services) ainsi que l'amélioration du cadre de vie ;*
- *concentrer d'importants moyens afin d'offrir des espaces économiques d'envergure, de qualité et participant à l'attractivité du Pays ; (C43, C45, R41)*
- *diversifier sa gamme d'équipements et de services et développer des équipements et services structurants (C64) de manière à faire émerger et renforcer l'offre pour le territoire et limiter les déplacements vers les grandes agglomérations ;*
- *renforcer son rôle de pôle d'échanges et de diffusion par ses connexions avec les agglomérations environnantes par un important réseau de communications adapté à tous, ainsi que son rôle de porte d'entrée du territoire. (C67, C69, R51, R56)*

- **A la lecture du DOO du SCoT, nous pouvons considérer que le projet répond à l'objectif suivant : adapter l'habitat à la mixité des besoins du territoire, en favorisant la mixité sociale et générationnelle.**

Adapter l'habitat à la mixité des besoins du territoire

C58 Les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à diversifier le parc de logements et à favoriser la mixité sociale et générationnelle :

- atteindre sur les communes du pôle urbain principal au moins 20 % de production de logements sociaux, notamment par des opérations de requalification/renouvellement urbain ;
- tendre vers 20 % de production de logements sociaux, sur chaque pôle structurant de bassin de vie (pourcentage calculé sur les créations à venir des résidences principales et sur les logements issus de requalification / renouvellement urbain).

R46 Afin de diversifier le parc de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle, les communes rurales peuvent également développer leur parc de logements sociaux et/ou communaux.

Les communautés de communes non dotées de Programme Local de l'Habitat (PLH) peuvent engager la réalisation de ce type de document. Cet outil permettrait de clarifier les objectifs au niveau intercommunal de manière à proposer une offre de logements diversifiée et répondre aux objectifs de production de logements locatifs et sociaux, de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en tenant compte de différents paramètres : potentiel de renouvellement urbain et densification, accessibilité aux modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, services et emplois présents ou projetés, capacité des réseaux (notamment assainissement collectif), etc.

C59 Les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à développer le parc de logements collectifs et groupés :

- atteindre au moins 15 % de production de logements collectifs pour les communes du pôle urbain principal ;
- tendre vers une production de 15 % de logements collectifs, pour chaque pôle structurant de bassin de vie (pourcentage calculé sur les créations à venir des résidences principales et sur les logements issus de requalification/renouvellement urbain) ;

Aussi, les documents d'urbanisme adaptent les formes urbaines aux différents contextes des communes rurales, dans le respect des objectifs de densités affichés ainsi que des formes urbaines existantes et de l'identité du Pays Comminges Pyrénées.

Le projet concerné par la procédure de DP MEC du PLU de Saint-Gaudens, s'inscrit dans le volume de production de logements attendus dans le pôle urbain central, tant en termes quantitatif qu'en termes de typologie.

Il répond à un des enjeux majeurs : le renforcement d'une attractivité résidentielle économe en foncier, et il est cohérent avec la stratégie définie autour notamment de principes de répartition du développement selon l'armature territoriale retenue pour le scénario de développement à 2030.

En conclusion, le projet par sa situation géographique stratégique, parce qu'il est économe en foncier et parce qu'il est destiné à répondre aux besoins en logements du territoire, est cohérent avec les axes du PADD et les objectifs fixés dans le DOO du SCoT tels que cités ci-dessus.

6.3 COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS DU PLH

Le projet de requalification de l'ancienne clinique d'Encore correspond aux orientations issues du diagnostic et du plan d'orientation du PLH intercommunal.

En matière d'habitat, le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit les équilibres démographiques à l'échelle de la communauté de communes par une répartition démographique cohérente entre communes. Il définit la typologie des logements afin de répondre aux besoins de la population (vieillesse, desserrement des ménages, mobilité professionnelle, etc.). Il respecte les objectifs de répartition démographique prévus à l'échelle du SCoT et déclinés par EPCI.

2 extraits du diagnostic du Programme Local de l'Habitat :

Une distorsion beaucoup trop importante entre structure de l'offre et structure de la demande :

- Des logements anciens trop grands et donc trop chers, désormais en mauvais état, qui ne génèrent pas assez de rentabilité pour susciter les investissements nécessaires à leur remise sur le marché ;
- des logements anciens qui répondent désormais à une demande très sociale, hors des circuits professionnels (habitat indigne) ;
- des enjeux d'accès au marché décent qui concernent autant les propriétaires occupants que les locataires ;
- des logements (semi) récents mieux adaptés qui captent l'intégralité du marché « officiel » mais n'assurent pas toujours une rentabilité suffisante à leur entretien ce qui fait peser des menaces sur le parc en copropriété.

La situation aujourd'hui

- ➔ **3 136 logements vacants soit 12% des logements de la communauté**
- ➔ **Des taux de vacances qui avoisinent les 30% dans les parcs construits avant 1970 sauf pour les maisons individuelles non mitoyennes**
- ➔ **Des taux de vacance supérieurs à 8% dans 44 communes et supérieurs à 10% dans 39 communes**
- ➔ **Des situations de mal logement qui se multiplient**
- ➔ **Un marché locatif à 2 vitesses :**
 - *Un marché de qualité « normale », faiblement tendu dans les immeubles récents,*
 - *Un marché locatif exploitant l'absence de choix, de qualité très médiocre et qui échappe de plus en plus aux professionnels de l'immobilier*
- ➔ **Qui ne répond que très partiellement et (trop) souvent dans de mauvaises conditions aux besoins du territoire et de ses habitants (faiblesse quantitative et qualitative de l'offre en direction des personnes âgées, des jeunes, des actifs en mobilité professionnelle, des familles monoparentales, des gens du voyage...)**
- ➔ **Une absence de rendement locatif qui fait fuir les investisseurs et bloque toutes perspectives d'amélioration « spontanée »**
- ➔ **Un marché du logement ancien qui incite les ménages à se diriger vers le seul marché sain du territoire : la maison individuelle neuve ou récente en périphérie**

Afin de démontrer la cohérence du projet de reconversion de la clinique d'Encore en logements, nous relèverons l'orientation N° 4 portant sur l'adaptation de l'offre de logements aux profils des ménages, et les 2 actions qui y sont notamment liées : Action 3.1 et Action 5.2.

Orientation N°4
Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles

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.

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

5.2 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.

→ Le projet porté par EIFFAGE Immobilier Occitanie est en cohérence avec le PLH en vigueur sur le territoire.



Maîtrise d'ouvrage de la DP MEC N°2 du PLU de Saint-Gaudens