



**CŒUR & COTEAUX  
COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**N°2023-112**

**Objet : Engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 2 du Plan Local d'urbanisme de Saint-Gaudens**

L'an deux mille vingt-trois, le treize avril, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, dûment convoqués, se sont réunis en Conseil Communautaire, à Villeneuve de Rivière, sous la Présidence de Magali GASTO OUSTRIC, Présidente.

Conseillers communautaires		EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
En exercice	<b>140</b>	
Présents	<b>88</b>	Date de la convocation : <b>06 avril 2023</b>
Procurations	<b>16</b>	
Votants	<b>104</b>	

**Présents / Excusés / Absents / Procurations / Suppléances**

	Commune	Nom	Prénom	
1	AGASSAC	ANE	Serge	Présent
2	ALAN	BEAUSOR	Francis	Supplée par Guillaume BRANA
3	AMBAX	MIQUEL	Daniel	Présent
4	ANAN	BRIOL	Laurent	Procuration à Alain FRECHOU
5	ASPRET-SARRAT	NOGUES	Lydie	Présente
6	AULON	DURROUX	Jean-Claude	Présent
7	AURIGNAC	LOSEGO	Jean-Michel	Absent
8	AURIGNAC	DARNISE	Laurence	Procuration à Philippe LAGRANGE
9	AUSSON	BARRAU	Yves-Pierre	Présent
10	BACHAS	BRINI	Bouziane	Absent
11	BALESTA	DASQUE	Jean-Charles	Présent
12	BENQUE	LASSERRE	Jean-Claude	Présent
13	BLAJAN	CASTEX	Jean-Bernard	Absent
14	BOISSÈDE	FRECHOU	Alain	Présent
15	BORDES DE RIVIÈRE	CAPERAN-LORENZI	Geneviève	Absente
16	BOUDRAC	CLARENS	Gilles	Absent
17	BOULOGNE SUR GESSE	BOUBEE	Alain	Présent
18	BOULOGNE SUR GESSE	CAUBET	Fabienne	Présente
19	BOULOGNE SUR GESSE	ADOUE	Jérôme	Présent
20	BOUSSAN	BOUBE	Patrick	Suppléé par Didier LAPUYADE
21	BOUZIN	PASSAMENT	Alain	Présent
22	CARDEILHAC	BOYER	Raymond	Procuration à Jean-Charles DASQUE
23	CASSAGNABÈRE-TOURNAS	VIGNES	Philippe	Présent
24	CASTELGAILLARD	DUCLOS	Robert	Présent
25	CASTERA VIGNOLLES	POUZOL	Thierry	Présent
26	CAZAC	PRIAULT	Françoise	Absente
27	CAZARIL-TAMBOURÈS	LEFRANC	Gérard	Absent
28	CAZENEUVE-MONTAUT	TESSER	Christian	Présent

29	CHARLAS	DUCLOS	Jean-Pierre	Présent
30	CIADOUX	TOUBERT	Thierry	Présent
31	CLARAC	MANENT-MANENT	Jean-Paul	Absent
32	COUEILLES	FABARON	Bernard	Absent
33	CUGURON	SANTAMARIA	Christine	Présente
34	EOUX	REY	Monique	Présente
35	ESCANECRABE	ARSEGUET	Jean-Claude	Absent
36	ESPARRON	MASSARIN	André	Présent
37	ESTANCARBON	SOUPENE	Daniel	Présent
38	FABAS	DAMIENS	Gérald	Présent
39	FRANQUEVIELLE	NICOLAS	Virginie	Procuration à Lucienne CORTINAS
40	FRONTIGNAN-SAVÈS	SALLES	Thierry	Absent
41	GENSAC DE BOULOGNE	SABATHE	Daniel	Présent
42	GOUDEX	MANAVIT	Laurent	Présent
43	LABARTHE-INARD	ALBENQUE	Jacques	Suppléé par Guy FRANCO
44	LABARTHE-RIVIERE	VOUGNY	Claire	Présente
45	LABARTHE-RIVIERE	DAVAND	Sébastien	Procuration à David DUPUY
46	LABASTIDE-PAUMÈS	BRUMAS	Catherine	Présente
47	LALOURET-LAFFITEAU	LAFFORGUE	Jean-Claude	Sortie définitive suppléante
48	LANDORTHE	CORTINAS	Lucienne	Présente
49	LANDORTHE	RAMOS	Jacqueline	Présente
50	LARCAN	FOURMENT	Henri	Présent
51	LARROQUE	RENON	Jean-Louis	Présent
52	LATOUE	BOSC	Pierre	Présent
53	LE CUIING	DUPUY	David	Présent
54	LECUSSAN	MALET	Bernard	Présent
55	LES TOURREILLES	SARRAQUIGNE	Denis	Absent
56	LESPITEAU	AUBERDIAC	Michel	Présent
57	LESPUGUE	FOIX	Jean-François	Présent
58	LIEOUX	BARUTAUT	Alain	Présent
59	LILHAC	SIOUTAC	Gilbert	Présent
60	L'ISLE EN DODON	WELTER	Lionel	Absent
61	L'ISLE EN DODON	GAUTHIER	Chrystelle	Absente
62	L'ISLE EN DODON	MONFERRAN	Michel	Absent
63	LODES	BERREBI	Véronique	Présente
64	LOUDET	ATHIEL	Hervé	Absent
65	MARTISSERRE	TOULON	Maryse	Procuration à Josiane DE MARCHI
66	MAUVEZIN	PLANTE	Thierry	Absent
67	MIRAMBEAU	DE MARCHI	Josiane	Présente
68	MIRAMONT DE COMMINGES	VIGNEAUX	Laure	Présente
69	MOLAS	MEDOUS	Joëlle	Présente
70	MONDILHAN	GASPARD	Joseph	Présent
71	MONTBERNARD	COUMES	Pascal	Absent
72	MONTESQUIEU-GUITTAUT	ALVIN	Philippe	Présent
73	MONTGAILLARD SUR SAVE	CHAINET	Julien	Absent
74	MONTMAURIN	AMIEL	Gabriel	Absent
75	MONTOULIEU SAINT-BERNARD	SORS	Camille	Présent
76	MONTRÉJEAU	MIQUEL	Eric	Absent
77	MONTRÉJEAU	DUMOULIN	Maryse	Présente
78	MONTRÉJEAU	BRILAUD	Philippe	Présent
79	MONTRÉJEAU	TARISSAN	Martine	présente
80	MONTRÉJEAU	CAPOMASI	Michel	Absent
81	NÉNIGAN	CRSPIN	Damien	Absent
82	NIZAN SUR GESSE	SOLLE	Mathieu	Procuration à Daniel SABATHE
83	PÉGUILHAN	LAURENTIES-BARRERE	Céline	Procuration à Jean FERRERE
84	PEYRISSAS	LOUBEYRE	Guy	Présent
85	PEYROUZET	LAGRANGE	Philippe	Présent
86	POINTIS-INARD	TREINQUE	Didier	Présent



87	PONLAT-TAILLEBOURG	FOURTIES	Gilles	Présent
88	PUYMAURIN	BIASON	Valentin	Présent
89	RÉGADES	GASTO	Marlène	Présente
90	RIEUCAZE	CAZAUX	Jean-François	Présent
91	RIOLAS	DUPRAT	Michel	Présent
92	SAINT-ANDRE	CASTETS	David	Présent
93	SAINT-ELIX SEGLAN	SUSPENE	Nicolas	Absent
94	SAINT-FERRÉOL	BOUAS	Thierry	Suppléé par Daniel CARSLADE
95	SAINT-FRAJOU	DAVEZAC	Alain	Présent
96	SAINT-GAUDENS	DUCCLOS	Jean-Yves	Présent
97	SAINT-GAUDENS	GASTO OUSTRIC	Magali	Présente
98	SAINT-GAUDENS	SOUYRI	Jean-Luc	Procuration à Joël GUILLERMAIN
99	SAINT-GAUDENS	RAULET	Isabelle	Absente
100	SAINT-GAUDENS	HEUILLET	Eric	Procuration à Arminda ANTUNES
101	SAINT-GAUDENS	CAZES	Josette	Présente
102	SAINT-GAUDENS	PINET	Alain	Procuration à Josette CAZES
A	SAINT-GAUDENS	RIERA	Evelyne	Procuration à Manuel ISASI
104	SAINT-GAUDENS	GUILLERMIN	Joël	Présent
105	SAINT-GAUDENS	BITEAU	Marie-Pierre	Présente
106	SAINT-GAUDENS	SAFORCADA	Pierre	Absent
107	SAINT-GAUDENS	MALET	Béatrice	Procuration à Jean-François AGNES
108	SAINT-GAUDENS	AGNES	Jean-François	Présent
109	SAINT-GAUDENS	NAVARRÉ	Annie	Procuration à Marie-Pierre BITEAU
110	SAINT-GAUDENS	PUYMEGE	Vincent	Absent
111	SAINT-GAUDENS	RICOUL	Céline	Présente
112	SAINT-GAUDENS	ISASI	Manuel	Présent
113	SAINT-GAUDENS	ANTUNES	Arminda	Présente
114	SAINT-GAUDENS	LACOUZATTE	Didier	Absent
115	SAINT-GAUDENS	FINI	Laura	Absente
116	SAINT-GAUDENS	CAMPO-CASTILLO	Benoît	Absent
117	SAINT-GAUDENS	LOUIS	Yves	Présent
118	SAINT-GAUDENS	FAUVERNIER	Annabelle	Présente
119	SAINT-GAUDENS	IMBERT	Frédéric	Présent
120	SAINT-IGNAN	ROUEDE	Elisabeth	Présente
121	SAINT-LARY-BOUJEAN	FARRE	Régis	Procuration à Evelyne BOUBEE
122	SAINT-LAURENT-SUR-SAVE	PITOUT	Daniel	Absent
123	SAINT-LOUP EN COMMINGES	BOUZIGUES	Denis	Présent
124	SAINT-MARCET	MILLET	Chantal	Absente
125	SAINT-PÉ-DELBOSC	FORTASSIN	Jean-Pierre	Présent
126	SAINT-PLANCARD	FONTANEAU	Marie-Hélène	Présente
127	SALHERM	DE GAULEJAC	Michel	Présent
128	SAMAN	LACROIX	Julien	Présent
129	SAMOUEILLAN	DANGLA	Jean-Paul	Suppléé par Jean MAURUC
130	SARRECAVE	BOUBEE	Evelyne	Présente
131	SARREMEZAN	ENEL	Catherine	Présente
132	SAUX ET POMARÈDE	SANSONETTO	Evelyne	Présente
133	SAVARTHÈS	GILLY	Martine	Suppléée par Philippe GASPIN
134	SÉDEILHAC	CASTERAN	Philippe	Absent
135	TERREBASSE	FERRERE	Jean	Présent
136	VALENTINE	NADALET	Marie	Présente
137	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	SUBRA	Émilie	Absente
138	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	HERY	Patrick	Absent
139	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	VERDIER	Nadine	Présente
140	VILLENEUVE-LÉCUSSAN	BATMALE	Lionel	Absent

Secrétaire de séance : Alain BOUBEE



**Délibération n° 2023-112**

**ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GAUDENS**

Monsieur le Vice-Président Jean FERRERE présente le rapport suivant :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants, R.153-15 et suivants, L.300-1 et L.300-6 concernant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ;

Vu le transfert de la compétence PLU/PLUI des communes-membres à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 1<sup>er</sup> janvier 2017,

Vu la délibération n°2017-53 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu l'arrêté n°2018-21 en date du 23 mars 2018 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'annexer le Schéma directeur d'assainissement des eaux usées ;

Vu l'arrêté n°2018-59 en date du 18 décembre 2018 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'annexer le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;

Vu l'arrêté n°2019-28 en date du 04 décembre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges portant mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'annexer l'arrêté préfectoral n°DREAL-2019-31-139 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu la délibération n°2019-180 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 03 octobre 2019 portant engagement de la modification simplifiée n°1 du PLU de SAINT-GAUDENS afin de modifier le règlement de la zone AUF, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2019-243 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 décembre 2019 portant engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de SAINT-GAUDENS afin de modifier le règlement des zones A et N, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n°2020-06 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS ;

Vu l'arrêté n°2020-07 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges prescrivant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS ;

Vu la délibération n°2020-199 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu la délibération n°2020-200 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu l'engagement de procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Saint-Gaudens par délibération du 5 juillet 2021,

Vu le projet présenté par la société EIFFAGE Immobilier Occitanie décrit dans la note technique jointe à la présente délibération et repris succinctement ci-dessous :

L'objectif est de réaliser une opération de reconversion en logements sociaux de la friche de la Clinique désaffectée depuis mars 2021, située au 7 boulevard d'encore sur la commune de Saint-Gaudens.

Cette opération est conçue pour une résidence intergénérationnelle dont la gestion sera assurée par l'OPH 31 et l'animation du vivre ensemble par la société d'ingénierie sociale « Réciprocité », à travers un programme nommé Résidence « Cocoon'Agés ».

Le projet qui s'étend sur une emprise de 1,3 ha en zone urbaine du PLU prévoit la réalisation de 86 logements sociaux (dont 8 à RDC avec une ergonomie destinée à des personnes à mobilité réduite) ainsi qu'une salle commune, tiers lieu du vivre ensemble. Le projet sera complété par la création d'un pôle d'activité et de services d'environ 367 m2 de surface, dédié aux services à la personne. L'opération consistera également à requalifier tous les espaces extérieurs actuellement composés d'aires de stationnement et d'espaces plantés pour y permettre notamment la création de jardins partagés à disposition des résidents.

Les publics visés pour cette opération de construction d'habitat intergénérationnel concernent : les étudiants, les jeunes travailleurs, des familles, les seniors.

Vu la demande présentée par l'OPH 31 le 28 mars 2023,

Considérant que le projet de création de 86 logements dans les locaux désaffectés de l'ancienne clinique située 7, boulevard d'encore à Saint-Gaudens s'inscrit à plusieurs titres dans la politique de développement territorial communautaire et du dispositif Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) actif sur la ville de Saint-Gaudens : accueil d'une nouvelle population, amélioration du cadre de vie des habitants du territoire ;

Considérant que le projet présenté répond pour partie aux situations de mal-logement observées sur le territoire et s'inscrit pleinement dans les orientations du PLH 2022-2027 : création de nouveaux logements en milieu urbain, élargir l'offre de logement à destination des personnes âgées, des étudiants et des actifs.

Considérant que le règlement de la zone UE du PLU de Saint-Gaudens dans laquelle est situé le projet, n'autorise pas les constructions à usage d'habitation excepté pour les hébergements liés à des activités de santé et les logements de fonction de ces établissements ;

Considérant que la réalisation de cette opération nécessite de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS et que cette évolution peut être mise en œuvre dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet, avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS par la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges ;

**Considérant l'intérêt général du projet** au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la commune de Saint-Gaudens et la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges au premier rang desquels le soutien à des investissements forts pour répondre correctement aux besoins insatisfaits en matière de logements adaptés aux populations ;

Considérant que cette opération de construction à usage d'habitation portant sur la reconversion d'une ancienne friche est l'occasion pour la commune, de requalifier un site par la création de logements sociaux en lieu et place d'un bâtiment désaffecté, et de répondre ainsi à un besoin en logement non satisfait aujourd'hui pour certaines populations présentant des difficultés d'accès à un logement ;

Considérant que cette opération de construction à usage d'habitation est bien desservie par les transports collectifs et qu'elle est connectée au tissu urbain de la commune ;

Considérant que cette opération conduit à développer une offre en logements et services à la personne, diversifiée et adaptée aux besoins actuels des populations de la commune et plus largement de la communauté de communes, en lien avec la feuille de route définie dans le PLH à horizon 2027 ;

Considérant enfin que le projet parce qu'il s'inscrit dans un processus de reconversion urbaine à destination d'un meilleur cadre de vie pour les populations dont les besoins en logements et services sont reconnus, il est possible de soutenir que ledit projet présente un caractère d'intérêt général.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire DECIDE :**

- **D'ENGAGER** une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 2 du PLU de Saint-Gaudens ;
- **DE FAIRE** évoluer le règlement écrit et graphique du PLU de Saint-Gaudens
- **DE PRÉCISER** les objectifs poursuivis par cette procédure :
  - Étudier et démontrer le caractère d'intérêt général du projet, selon les termes et objectifs décrits ci-dessus ;
  - Mettre en compatibilité le PLU de SAINT-GAUDENS afin de permettre la réalisation d'une opération portant création de 86 logements et des bâtiments annexes à usage de locaux de services à la personne – 7, boulevard d'Encore à Saint-Gaudens en faisant évoluer le règlement écrit et graphique.
- **DE PRÉCISER** les modalités de la concertation avec la population, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme :
  - Mise à disposition d'un dossier au fur et à mesure de l'avancée des études à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx) ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges (4 rue de la République, 31800 Saint-Gaudens), accompagné d'un registre permettant à toute personne de formuler ses observations sur chaque lieu.
  - Installation d'un panneau d'information présentant le projet à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx) ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges (4 rue de la République, 31800 Saint-Gaudens).
  - Mise à disposition des dossiers sur les sites internet de la commune de Saint-Gaudens ([www.stgo.fr](http://www.stgo.fr)) et de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges ([www.coeurcoteaux-comminges.fr](http://www.coeurcoteaux-comminges.fr)).
  - Organisation d'une réunion publique afin de présenter le projet de déclaration de projet.
- **DE DIRE** que les dépenses relatives au financement des études seront à la charge du porteur de projet. La communauté de communes prendra à sa charge les frais relatifs à l'organisation administrative de la procédure dont les diverses publications légales obligatoires et les frais d'enquête publique.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet du département de la Haute-Garonne, arrondissement de Saint-Gaudens et notifiée à :

- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Occitanie ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) chargé du SCoT Comminges Pyrénées ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Une réunion d'examen conjoint sera organisée avec les services de l'État et les différentes Personnes Publiques Associées.

L'ensemble du dossier de déclaration de projet sera ensuite soumis à enquête publique qui portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21, la présente délibération fera l'objet :

- D'une publication à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges et à la mairie de SAINT-GAUDENS pendant un mois ;
- D'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

**POUR : 104**

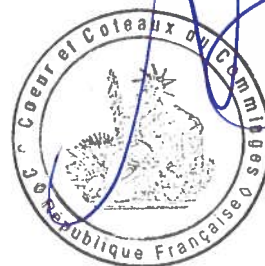
**CONTRE : //**

**ABSTENTION : //**

**ADOPTÉ**

Fait et délibéré le 13 avril 2023.

Pour extrait conforme,  
La Présidente,  
Magali GASTO OUSTRIC



La Présidente,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois suivant sa publication.





**CŒUR & COTEAUX**  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

N°2023-206

**Objet : Déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 2 du PLU de Saint-Gaudens- Délibération tirant le bilan de la concertation – Projet de reconversion de l'ancienne clinique Boulevard d'Encore**

L'an deux mille vingt-trois, le dix-neuf octobre, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, dûment convoqués, se sont réunis en Conseil Communautaire, à Villeneuve de Rivière, sous la Présidence de Magali GASTO OUSTRIC, Présidente.

Conseillers communautaires		EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
En exercice	140	
Présents	87	Date de la convocation : <b>12 octobre 2023</b>
Procurations	14	
Votants	101	

**Présents / Excusés / Absents / Procurations / Suppléances**

	Commune	Nom	Prénom	
1	AGASSAC	ANE	Serge	Présent
2	ALAN	BEAUSOR	Francis	Présent
3	AMBAX	MIQUEL	Daniel	Présent
4	ANAN	BRIOL	Laurent	Présent
5	ASPRET-SARRAT	NOGUES	Lydie	Présent
6	AULON	DURROUX	Jean-Claude	Présent
7	AURIGNAC	LOSEGO	Jean-Michel	Excusé
8	AURIGNAC	DARNISE	Laurence	Excusée
9	AUSSON	BARRAU	Yves-Pierre	Présent
10	BACHAS	BRINI	Bouziane	Présent
11	BALESTA	DASQUE	Jean-Charles	Présent
12	BENQUE	LASSERRE	Jean-Claude	Absent
13	BLAJAN	CASTEX	Jean-Bernard	Excusé
14	BOISSÈDE	FRECHOU	Alain	Présent
15	BORDES DE RIVIÈRE	CAPERAN-LORENZI	Geneviève	Absente
16	BOUDRAC	CLARENS	Gilles	Absent
17	BOULOGNE SUR GESSE	BOUBEE	Alain	Présent
18	BOULOGNE SUR GESSE	CAUBET	Fabienne	Absente
19	BOULOGNE SUR GESSE	ADOUE	Jérôme	Absent
20	BOUSSAN	BOUBE	Patrick	Procuration à Monique REY
21	BOUZIN	PASSAMENT	Alain	Présent
22	CARDEILHAC	BOYER	Raymond	Présent
23	CASSAGNABÈRE-TOURNAS	VIGNES	Philippe	Présent
24	CASTELGAILLARD	DUCLOS	Robert	Présent
25	CASTERA VIGNOLLES	POUZOL	Thierry	Présent
26	CAZAC	PRIAULT	Françoise	Absente
27	CAZARIL-TAMBOURÈS	LEFRANC	Gérard	Absent
28	CAZENEUVE-MONTAUT	TESSER	Christian	Présent



29	CHARLAS	DUCLOS	Jean-Pierre	Absent
30	CIADOUX	TOUBERT	Thierry	Présent
31	CLARAC	MANENT-MANENT	Jean-Paul	Absent
32	COUEILLES	FABARON	Bernard	Absent
33	CUGURON	SANTAMARIA	Christine	Présente
34	EOUX	REY	Monique	Présente
35	ESCANECRABE	ARSEGUET	Jean-Claude	Absent
36	ESPARRON	MASSARIN	André	Suppléé par Jean-Claude LAJOUS
37	ESTANCARBON	SOUPENE	Daniel	Présent
38	FABAS	DAMIENS	Gérald	Absent
39	FRANQUEVIELLE	NICOLAS	Virginie	Présente
40	FRONTIGNAN-SAVÈS	SALLES	Thierry	Absent
41	GENSAC DE BOULOGNE	SABATHE	Daniel	Présent
42	GOUDEX	MANAVIT	Laurent	Procuration à Thierry PLANTE
43	LABARTHE-INARD	ALBENQUE	Jacques	Suppléé par Guy FRANCO
44	LABARTHE-RIVIERE	VOUGNY	Claire	Présente
45	LABARTHE-RIVIERE	DAVAND	Sébastien	Procuration à Claire VOUGNY
46	LABASTIDE-PAUMÈS	BRUMAS	Catherine	Présente
47	LALOURET-LAFFITEAU	LAFFORGUE	Jean-Claude	Suppléé par Martine RIEU
48	LANDORTHE	CORTINAS	Lucienne	Présente
49	LANDORTHE	RAMOS	Jacqueline	Absente
50	LARCAN	FOURMENT	Henri	Présent
51	LARROQUE	RENON	Jean-Louis	Suppléé par Robert GRAMOND
52	LATOUE	BOSC	Pierre	Présent
53	LE CUIING	DUPUY	David	Présent
54	LECUSSAN	MALET	Bernard	Présent
55	LES TOURREILLES	SARRAQUIGNE	Denis	Présent
56	LESPITEAU	DUPUY	Jérôme	Présent
57	LESPUGUE	FOIX	Jean-François	Absent
58	LIEOUX	BARUTAUT	Alain	Présent
59	LILHAC	SIOUTAC	Gilbert	Présent
60	L'ISLE EN DODON	WELTER	Lionel	Absent
61	L'ISLE EN DODON	GAUTHIER	Chrystelle	Absente
62	L'ISLE EN DODON	MONFERRAN	Michel	Absent
63	LODES	BERREBI	Véronique	Présente
64	LOUDET	ATHIEL	Hervé	Absent
65	MARTISSERRE	TOULON	Maryse	Présente
66	MAUVEZIN	PLANTE	Thierry	Présent
67	MIRAMBEAU	DE MARCHI	Josiane	Présente
68	MIRAMONT DE COMMINGES	VIGNEAUX	Laure	Présente
69	MOLAS	MEDOUS	Joëlle	Présente
70	MONDILHAN	GASPARD	Joseph	Présent
71	MONTBERNARD	COUMES	Pascal	Présent
72	MONTESQUIEU-GUITTAUT	ALVIN	Philippe	Présent
73	MONTGAILLARD SUR SAVE	CHAINET	Julien	Absent
74	MONTMAURIN	AMIEL	Gabriel	Absent
75	MONTOULIEU SAINT-BERNARD	SORS	Camille	Présent
76	MONTRÉJEAU	MIQUEL	Eric	Absent
77	MONTRÉJEAU	DUMOULIN	Maryse	Procuration à Philippe BRILAUD
78	MONTRÉJEAU	BRILAUD	Philippe	Présent
79	MONTRÉJEAU	TARISSAN	Martine	Présente
80	MONTRÉJEAU	CAPOMASI	Michel	Absent
81	NÉNIGAN	CRESPIN	Damien	Absent
82	NIZAN SUR GESSE	SOLLE	Mathieu	Présent
83	PÉGUILHAN	LAURENTIES-BARRERE	Céline	Présente
84	PEYRISSAS	LOUBEYRE	Guy	Présent
85	PEYROUZET	LAGRANGE	Philippe	Absent
86	POINTIS-INARD	TREINQUE	Didier	Présent

87	PONLAT-TAILLEBOURG	FOURTIES	Gilles	Présent
88	PUYMAURIN	BIASON	Valentin	Présent
89	RÉGADES	GASTO	Marlène	Présente
90	RIEUCAZE	CAZAUX	Jean-François	Présent
91	RIOLAS	DUPRAT	Michel	Présent
92	SAINT-ANDRE	CASTETS	David	Présent
93	SAINT-ELIX SEGLAN	SUSPENE	Nicolas	Présent
94	SAINT-FERRÉOL	BOUAS	Thierry	Excusé
95	SAINT-FRAJOU	DAVEZAC	Alain	Présent
96	SAINT-GAUDENS	DUCCLOS	Jean-Yves	Présent
97	SAINT-GAUDENS	GASTO OUSTRIC	Magali	Présente
98	SAINT-GAUDENS	SOUYRI	Jean-Luc	Procuration à Manuel ISASI
99	SAINT-GAUDENS	RAULET	Isabelle	Présente
100	SAINT-GAUDENS	HEUILLET	Eric	Procuration à Béatrice MALET
101	SAINT-GAUDENS	CAZES	Josette	Procuration à Jean-François AGNES
102	SAINT-GAUDENS	PINET	Alain	Procuration à Annie NAVARRE
103	SAINT-GAUDENS	RIERA	Evelyne	Présente
104	SAINT-GAUDENS	GUILLERMIN	Joël	Absent
105	SAINT-GAUDENS	BITEAU	Marie-Pierre	Présente
106	SAINT-GAUDENS	SAFORCADA	Pierre	Procuration à Isabelle RAULET
107	SAINT-GAUDENS	MALET	Béatrice	Présente
108	SAINT-GAUDENS	AGNES	Jean-François	Présent
109	SAINT-GAUDENS	NAVARRE	Annie	Présente
110	SAINT-GAUDENS	PUYMEGE	Vincent	Procuration à Céline RICOUL
111	SAINT-GAUDENS	RICOUL	Céline	Présente
112	SAINT-GAUDENS	ISASI	Manuel	Présent
113	SAINT-GAUDENS	ANTUNES	Arminda	Absente
114	SAINT-GAUDENS	LACOUZATTE	Didier	Présent
115	SAINT-GAUDENS	FINI	Laura	Procuration à Evelyne RIERA
116	SAINT-GAUDENS	CAMPO-CASTILLO	Benoît	Procuration à Didier LACOUZATTE
117	SAINT-GAUDENS	LOUIS	Yves	Présent
118	SAINT-GAUDENS	FAUVERNIER	Annabelle	Présente
119	SAINT-GAUDENS	IMBERT	Frédéric	Absent
120	SAINT-IGNAN	ROUEDE	Elisabeth	Présente
121	SAINT-LARY-BOUJEAN	FARRE	Régis	Présent
122	SAINT-LAURENT-SUR-SAVE	PITOUT	Daniel	Présent
123	SAINT-LOUP EN COMMINGES	BOUZIGUES	Denis	Présent
124	SAINT-MARCET	MILLET	Chantal	Absente
125	SAINT-PÉ-DELBOSC	FORTASSIN	Jean-Pierre	Absent
126	SAINT-PLANCARD	FONTANEAU	Marie-Hélène	Présente
127	SALHERM	DE GAULEJAC	Michel	Présent
128	SAMAN	LACROIX	Julien	Procuration à Thierry POUZOL
129	SAMOUILLAN	DANGLA	Jean-Paul	Présent
130	SARRECAVE	BOUBEE	Evelyne	Présente
131	SARREMEZAN	ENEL	Catherine	Présente
132	SAUX ET POMARÈDE	SANSONETTO	Evelyne	Présente
133	SAVARTHÈS	GILLY	Martine	Présente
134	SÉDEILHAC	CASTERAN	Philippe	Absent
135	TERREBASSE	FERRERE	Jean	Procuration à Magali GASTO OUSTRIC
136	VALENTINE	NADALET	Marie	Présente
137	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	SUBRA	Émilie	Absente
138	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	HERY	Patrick	Absent
139	VILLENEUVE DE RIVIÈRE	VERDIER	Nadine	Absente
140	VILLENEUVE-LÉCUSSAN	BATMALE	Lionel	Absent

Secrétaire de séance : Alain FRECHOU

**Délibération n° 2023-206**

**DÉCLARATION DE PROJET PORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLU DE SAINT GAUDENS  
DÉLIBÉRATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION  
PROJET RECONVERSION DE L'ANCIENNE CLINIQUE BOULEVARD D'ENCORE**

Madame la Présidente présente le rapport suivant

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2 à L103-6 ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2023 ayant précisé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Madame la Présidente rappelle au conseil communautaire les objectifs du projet de reconversion en logements sociaux de la friche de la clinique désaffectée située au 7 boulevard d'encore sur la commune de Saint-Gaudens, qui nécessite une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Gaudens.

Le projet, qui s'étend sur une emprise de 1.3 ha en zone urbaine du PLU prévoit la réalisation de 86 logements sociaux à destination d'habitat intergénérationnel (étudiants, jeunes travailleurs, seniors, ...) et comprend une salle commune et des jardins partagés.

Ce projet prévoit également la création d'un pôle d'activité et de service d'environ 367 m<sup>2</sup> et la requalification des espaces extérieurs, avec une réduction des aires de stationnement et une désimperméabilisation partielle des sols.

Il permet une réhabilitation de la ville sur elle-même et économise ainsi la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, s'inscrivant dans le droit fil de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Toutefois, ce projet qui présente un caractère d'intérêt général indéniable, nécessite une évolution légère du PLU, le zonage actuel UE ne permettant pas, notamment, l'accueil de logements.

Cette mise en compatibilité n'est pas soumise obligatoirement à évaluation environnementale, mais fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), afin de déterminer si cette évaluation doit être réalisée.

Dans le cas d'une demande d'évaluation environnementale par la MRAe, la procédure doit être soumise obligatoirement à concertation du public pendant la durée des études.

Aussi, d'un commun accord, la commune et la Communauté de Communes ont décidé de mettre en œuvre cette concertation afin de recueillir l'avis du public sur un dossier aussi important pour la commune et, en même temps, anticiper sur une éventuelle demande d'évaluation environnementale par la MRAe.

Madame la Présidente rappelle au conseil communautaire les modalités de concertation avec la population, définies par la délibération en date du 13 avril 2023 :

- ✓ Mise à disposition d'un dossier au fur et à mesure de l'avancée des études à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx), ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges (4 rue de la République, 31800 Saint-Gaudens), accompagné d'un registre permettant à toute personne de formuler ses observations sur chaque lieu ;
- ✓ Installation d'un panneau d'information présentant le projet études à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx), ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges (4 rue de la République, 31800 Saint-Gaudens) ;
- ✓ Mise à disposition des dossiers sur les sites internet de la commune de Saint-Gaudens ([www.stgo.fr](http://www.stgo.fr)) et de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges ([www.coeurcoteaux-comminges.fr](http://www.coeurcoteaux-comminges.fr));
- ✓ Organisation d'une réunion publique afin de présenter le projet de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU.

Madame la Présidente donne lecture au conseil communautaire du rapport établissant le bilan de la concertation rédigé par le cabinet SAS CEFUAM, joint en annexe à cette délibération, qui présente la mise en œuvre de cette concertation et analyse, commente les demandes du public et leur apporte des réponses.

Madame la Présidente présente ce bilan devant le conseil communautaire et lui demande d'en délibérer.

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :**

- **D'APPROUVER** le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Madame la Présidente et est annexé à la présente délibération ;
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Saint-Gaudens et au siège de la communauté de communes et sera transmise à la Sous-préfecture de SAINT-GAUDENS.

**POUR : 101**

**CONTRE : //**

**ABSTENTION : //**

**ADOPTÉ**

Fait et délibéré le 19 octobre 2023.

Pour extrait conforme,

La Présidente,

Magali GASTO OUSTRIC



La Présidente,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois suivant sa publication.



Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202412-DE





CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202412-DEAR



**ARRÊTÉ**  
**N°2023-31**

## ARRÊTÉ

**prescrivant une enquête publique sur une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-54 et L153-55 et R153-8, R153-13 et R153-15 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R123-9 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 13 avril 2023 ayant prescrit la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date 19 octobre 2023 ayant tiré le bilan de la concertation du public ;

Vu la décision N° E23000111/31 en date du 31 juillet 2023 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Madame THAU Caroline en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

La Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges ;

### ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>.** Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur :

- L'intérêt général du projet de requalification de l'ancienne clinique située boulevard d'Encore, pour la création d'un collectif de 86 logements intergénérationnel, de jardins familiaux et d'un bâtiment de 360 m<sup>2</sup> pouvant accueillir des services, bureaux et commerces de proximité à destination du quartier ;
- La mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Gaudens avec ce projet, afin de pouvoir accorder les autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du projet.

**Article 2.** La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours, soit du mercredi 22 novembre 2023 à 9h au vendredi 22 décembre 2023 à 17h inclus à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx, 31800 Saint-Gaudens), sauf prolongation décidée par le commissaire enquêteur dans des conditions fixées à l'article L.123-9 du code de l'environnement.

**Article 3.** Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant pendant toute la durée de celle-ci, au siège de la communauté de communes, en mairie de Saint-Gaudens, sur le lieu d'accueil du projet ;

**Article 4.** A l'issue de l'enquête publique, le Conseil communautaire délibérera pour approuver la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU ;

**Article 5.** Madame THAU Caroline exerçant la profession d'architecte et d'urbaniste a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

**Article 6.** Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, le dossier comprenant les informations environnementales, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, ainsi que le compte rendu de la réunion d'examen conjoint de la mise en compatibilité, seront disponibles :

- ✓ Sur le site Internet de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges [www.coeurcoteaux-comminges.fr](http://www.coeurcoteaux-comminges.fr) ;
- ✓ En format papier au siège de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges et à la mairie de Saint-Gaudens, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un ou plusieurs poste(s) informatique(s), au siège de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges et à la mairie de Saint-Gaudens, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

**Article 7.** Pendant la durée de l'enquête publique, chacun pourra émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie de Saint-Gaudens aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Gaudens – Rue de Goumetx – 31800 SAINT-GAUDENS ;
- par mail adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [contact@la5c.fr](mailto:contact@la5c.fr)
- En rencontrant le commissaire enquêteur aux dates et heures de permanence mentionnées à l'article 8 du présent arrêté.
- 

**Article 8.** Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de Saint-Gaudens aux jours et heures d'ouverture suivants :

- Mercredi 22 novembre 2023 de 14h à 16h
- Jeudi 14 décembre 2023 de 9h à 11h
- Vendredi 22 décembre 2023, de 9h à 11h

**Article 9.** Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ;

**Article 10.** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

**Article 11.** Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- ✓ Sur le site Internet de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges : [www.coeurcoteaux-comminges.fr](http://www.coeurcoteaux-comminges.fr)
- ✓ Sur support papier, au siège de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges et à la mairie de Saint-Gaudens.

Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur ;

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202412-DE AR



**Article 12.** Dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête publique, Communes Cœur et Coteaux du Comminges pourra organiser une réunion publique pour répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur / de la commission d'enquête.

**Article 13.** Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de la Direction du service urbanisme à la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05.61.89.21.42.

Fait à Saint-Gaudens le 26 octobre 2023.

Pour extrait conforme,  
La Présidente  
Magali GASTOUSTRIC





## DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°2

### DU PLU DE SAINT GAUDENS

### PROJET / RECONVERSION EN LOGEMENTS

### DE L'ANCIENNE CLINIQUE D'ENCORE

## EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

16/10/2023

**Madame la Présidente** de la Communauté de communes Cœur et Côteaux du Comminges introduit la séance en rappelant l'objet de la réunion d'examen conjoint et l'importance du projet pour le territoire. Elle propose de faire un tour de table des organismes présents et donne la parole au Cabinet CEFUAM pour la présentation du dossier.

Mireille RIUS rappelle que le dossier de DP MEC 2 du PLU de Saint-Gaudens a été adressé en préalable à la réunion d'examen conjoint. Elle précise qu'un tour de table des différents organismes représentés sera fait à l'issue de la présentation générale du dossier.

1) Point d'information dans le cadre de ce PV :

La présentation a été ciblée sur les points suivants :

- le calendrier, l'organisation, la procédure d'urbanisme,
- l'intérêt général de l'opération,
- le projet et la programmation, le PLU et ses modifications,
- le bilan de la concertation.

Elle précise que le Conseil Communautaire se réunira le 19 octobre pour présenter et tirer le bilan de la concertation. Cette délibération sera ensuite intégrée au dossier de DP MEC 2 mis à l'enquête publique.

2) Les avis ont été exprimés par :

- **La représentante de la DDT 31**
- **La Responsable du SCoT et le Monsieur le Vice-président du PETR en charge du SCoT**
- **Le représentant du SDIS**
- **Le représentant du Syndicat des eaux**

Aucun avis écrit n'a été transmis à l'autorité compétente en PLU, ici la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges, en préalable à cette réunion d'examen conjoint.

3) Les échanges ont porté sur les points suivants :

▪ **La Représentante de la DDT 31**

Madame Lemaistre rappelle le contexte de la Loi Climat et Résilience sur les impératifs de réduction de la consommation foncière et met en évidence que ce projet ne se situe pas en extension urbaine.

Elle met en évidence la mobilisation de l'Etat sur les friches et le fait que le projet soit lauréat de l'appel à projet « Fond Vert Axe 3 Recyclage de friches ».

Dans le cadre des échanges sur les commerces, elle met en évidence la vocation du secteur UBd ouverte aux commerces et évoque l'ORT en cours pour la revitalisation du centre-ville.

Madame RIERA, adjointe au Maire de Saint-Gaudens précise que ce sujet des commerces fait l'objet de concertation. Les élus de la ville veulent éviter des secteurs d'habitat sans commerces de proximité. Elle indique que les commerces seront de petite dimension.

Aucune observation n'est formulée sur le dossier PLU tel que transmis.

▪ **La responsable du SCoT au PETR**

Madame Fabaron indique que les services sont favorables au projet de requalification de la friche.

Elle mentionne que le nombre de places de stationnement « est un peu juste », mais ne demande pas de modifications.

Madame la Présidente met en évidence qu'un Plan Mobilités est en cours.

Monsieur le Vice-président du PETR est favorable aux modes de déplacements doux, dans un objectif de développement durable. Il propose que des véhicules partagés soient mis à disposition.

Madame Fabaron dit qu'aucune OAP n'est intégrée au dossier de DP MEC 2.

Madame la Présidente donne la parole au cabinet CEFUAM qui indique que le projet étant connu, toutes les dispositions sont intégrées directement dans le règlement. Le projet étant situé en zone urbaine, aucune obligation n'impose une OAP. Les OAP sectorielles portant en effet sur les zones AU.

Madame Fabaron relève que les commerces de proximité ont été rajoutés. Au départ, il s'agissait d'activités de services à la personne et de santé. Elle interroge le porteur de projet sur la surface de vente fixée à 100 m<sup>2</sup> maximale, en disant que le local prévu étant de plus de 300 m<sup>2</sup>, plusieurs commerces sont alors possibles ?

Madame la Présidente propose que ce point soit éventuellement modifié et que des ajustements soient apportés dans le règlement écrit (article 2) après l'enquête publique.

▪ **Le représentant du SDIS**

Monsieur Serres n'a pas de remarque sur le projet présenté et les évolutions du PLU. Il se tient à la disposition des services et du porteur de projet pour tous les points techniques tels que bornes incendies, poteaux, ... Il souhaite en effet être associé au projet.

Madame la Présidente indique à ses services la prise en compte de la demande du SDIS.

Il demande si des bornes de recharge pour véhicules électriques sont envisagées.

Madame la Présidente indique des bornes sont prévues dans le projet.

▪ **Le Représentant du Syndicat des eaux**

Monsieur Demange questionne les élus sur la desserte en eau potable, la voirie interne et sa rétrocession à la collectivité.

Monsieur Simal Aldea, porteur de projet, indique que ces points sont en cours de discussion.

Au terme des échanges, **Madame la Présidente** remercie les participants et clôt la séance en précisant que la prochaine étape concerne la mise à disposition du dossier pour l'enquête publique prévue du 15 novembre au 15 décembre 2023. Elle précise que les élus se réuniront en Conseil Communautaire le 19 octobre pour tirer le bilan de la concertation.

*En pièce jointe au présent PV :*

*-la convocation à la réunion*

*-la liste des présents*



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202412-DE



## **Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

Le préfet de région, en tant qu'autorité en charge de l'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement,

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;
- Vu l'arrêté du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 30 janvier 2023, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
  - **n°2023 - 012157** ,
  - **projet de rénovation urbaine de l'ancienne clinique d'Encore pour la réalisation de logements sociaux à Saint-Gaudens (31)** ,
  - **déposée par EIFFAGE Construction Midi-Pyrénées** ,
  - **reçue le 04 août 2023 et considérée complète le même jour** ;

**Considérant la nature du projet** qui prévoit le réaménagement d'une ancienne clinique en logements sociaux, sur une parcelle de 13 648 m<sup>2</sup>, qui comprend :

- la création de 86 logements (1 206 m<sup>2</sup>) ;
- la création de locaux d'activités et de services (367 m<sup>2</sup>) ;
- la création de 22 jardins potagers (2 654 m<sup>2</sup>) ;

**Considérant la localisation du projet :**

- sur un terrain artificialisé situé en continuité du tissu urbain existant ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection répertorié au titre de la biodiversité et des paysages ;
- en dehors des corridors et réservoirs de biodiversité définis par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) ;



**Considérant que les impacts potentiels du projet** sont réduits par :

- la nature du terrain qui présente de faibles enjeux en termes de biodiversité ;
- la préservation des arbres favorables à la faune ;
- la plantation d'espèces végétales locales ;
- la mise en place d'habitats favorables à l'avifaune, aux reptiles, insectes, mammifères et chiroptères ;
- la réduction des surfaces imperméables (1 453 m<sup>2</sup>) ;
- la mise en place d'un chantier propre ;
- la mise en place d'un éclairage extérieur adapté ;

**Considérant en conclusion** qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

### **Décide**

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

Le projet de rénovation urbaine de l'ancienne clinique d'Encore pour la réalisation de logements sociaux à Saint-Gaudens (31), objet de la demande n°2023 – 012157, n'est pas soumis à étude d'impact.

#### **Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

#### **Article 3**

La présente décision sera publiée sur le système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Toulouse,

Pour le préfet de Région et par délégation,  
Pour le directeur régional et par délégation,  
Le chef du département Autorité environnementale



Signature  
numérique de David  
PICHOT david.pichot  
Date : 2023.09.04  
15:34:50 +02'00'

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-202412-DE

## Voies et délais de recours

*La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne sur internet.*

**Le recours gracieux** doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région  
DREAL Occitanie  
1 rue de la Cité administrative Bât G  
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

**2023**

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202412-DE



Commissaire enquêteur :

Caroline THAU

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES**  
**CŒUR ET COTEAUX COMMINGES**

- COMMUNE DE SAINT-GAUDENS -

**ENQUETE PUBLIQUE**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN**  
**COMPATIBILITE N°2 DU PLU**  
**DE LA COMMUNE DE SAINT-GAUDENS**

**[RAPPORT ET AVIS DU**  
**COMMISSAIRE ENQUETEUR]**

Date d'enquête publique : 22 novembre 2023 au 22 décembre 2023

## SOMMAIRE

### CHAPITRE 1 / GENERALITES

- 1.1 Cadre juridique
- 1.2 Objet de l'enquête : rappel du contexte
- 1.3 Composition du dossier d'enquête

### CHAPITRE 2 / PROCEDURE

- 2.1 Arrêté Municipal de mise à l'enquête
- 2.2 Publicité et avis de l'enquête
- 2.3 Déroulement de l'enquête
- 2.4 Mise au point du rapport d'enquête

### CHAPITRE 3 / BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 3.1 Les avis des personnes publiques associées (PPA)
- 3.2 Inventaire des requêtes inscrites sur le registre et des notes, pièces et lettres remises au commissaire enquêteur

### CHAPITRE 4 / AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

- 4.1 Sur le dossier présenté en enquête publique
- 4.2 Sur les avis des PPA
- 4.3 Sur les requêtes individuelles
- 4.4 Sur les questions du commissaire enquêteur

### CHAPITRE 5 / CONCLUSIONS

### ANNEXES

# CHAPITRE 1 / GENERALITES

## 1.1 Cadre juridique

Vu la décision du 31 juillet 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Madame Caroline THAU en qualité de commissaire enquêteur, la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges, par arrêté en date du 26 octobre 2023, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens.

Celle-ci s'inscrit notamment dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- L'article L123-1 A et suivants du Code l'Environnement règlementant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'article L143-22 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux enquêtes publiques, schémas de cohérence territoriales, plans locaux d'urbanisme, cartes communales.

## 1.2 Objet de l'enquête : rappel du contexte

Saint-Gaudens est membre de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges créée en 2017 regroupant plus de 45000 habitants et fait partie du périmètre du SCoT du Pays Comminges. Saint-Gaudens est également la seconde grande aire urbaine du département de la Haute-Garonne après Toulouse. Et est considérée comme un pôle de service supérieur. Elle est desservie par une bretelle de l'autoroute A64 (axe Toulouse-Tarbes) et une gare (axe Toulouse-Bayonne)

Cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU a pour objet d'acter le devenir de l'ancienne clinique d'Encore aujourd'hui inutilisée depuis 2 ans et situé dans la zone urbaine de Saint-Gaudens.

D'un côté on a une évolution du tissu économique et social de Saint-Gaudens :

- La tendance de l'évolution de la population de Saint-Gaudens tend à reprendre une courbe positive depuis 2014 et sur la base du taux d'évolution moyen annuel récent (2014-2020) le nombre d'habitants en 2026 sera en hausse de 354 personnes notamment.
- De manière générale, l'habitat est concentré principalement dans le centre-ville et ses secteurs d'extension d'habitat pavillonnaire (moins de la moitié des ménages est propriétaire de sa résidence principale).
- Côté développement économique, les besoins liés à leur développement nécessite d'anticiper la prise en compte des besoins de ces futurs salariés en termes de logement.

De l'autre, un site existant inutilisé qui à terme pourrait constituer une friche urbaine :

- Le site de la clinique d'Encore est dans un tissu existant mais son classement dans le PLU actuel ne permet pas sa reconversion.
- Le bâtiment actuel est à l'abandon depuis 2 ans et se situe dans une zone à vocation d'habitat à proximité d'équipements publics ou de commerces.



**Note du commissaire enquêteur : Le dossier de révision du PLU n'est pas soumis à une évaluation environnementale selon la décision de la Mission Régionale de l'Environnement et du Développement Durable en date du 04 septembre 2023**

### 1.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- 1 dossier réparti de la manière suivante :
  - Pièces administratives
    - Copie avis enquête publique
    - Arrêté de prescrivant l'enquête publique en date du 26 octobre 2023
    - Courrier de désignation du commissaire enquêteur
    - Les photos des panneaux d'affichage de l'enquête publique aux abords du site de projet
  - Dossier de concertation
    - Photos d'affichage de la réunion de concertation aux abords du site
    - Le courrier N°2023-112 : engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° du PLU de Saint-Gaudens
    - Le courrier du de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) à Eiffage accusant réception en date 04 août 2023 de la demande d'examen au cas par cas
    - Cerfa 14734\*04 d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale
    - Le diagnostic écologique flash et les préconisations environnementales
    - La publicité de l'affichage de la réunion publique
    - Un extrait du plan de zonage actuel et du zonage projeté
    - La présentation de la réunion publique du 19 septembre 2023
    - Le compte-rendu de la réunion publique du 19 septembre 2023
    - Le dossier mis à disposition du public du 21 août 2023 au 21 septembre 2023
    - La copie du registre de concertation
    - La présentation de la réunion publique du 19 septembre 2023
    - Les certificats d'affichage de la délibération prescrivant la présente enquête
  - Dossier complet cas par cas
    - Le plan des abords et de situation
    - Annexe du rapport EIFFAGE OCCITANIE PROJET DE RECONVERSION EN LOGEMENTS SOCIAUX DE L'ANCIENNE CLINIQUE D'ENCORE SAINT-GAUDENS 31
    - Dossier d'esquisse de 86 logements collectifs-services et activités
    - Le mémoire de qualité environnementale d'août 2023
    - Le mémoire urbanisme et environnement d'août 2023
    - Cerfa 14734\*04 d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale
    - Diagnostic chiropterologique d'août 2023
    - Le diagnostic écologique flash et préconisations environnementales
  - Délibérations et arrêtés
    - Le courrier N°2023-112 : engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° du PLU de Saint-Gaudens
    - Le courrier N°2023-206 tirant le bilan de la concertation
    - Arrêté prescrivant l'enquête publique
  - Actes et pièces



- Le courrier de la décision de dispense d'études d'impact après examen au cas par cas de la DREAL
- La fiche d'émargement de la réunion d'examen conjoint personnes Publiques Associées (PPA) du 16 octobre 2023
- Le courrier envoyé aux PPA pour la réunion du 16 octobre 2023
- L'annonce dans la dépêche du Midi du mercredi 17 mai 2023 concernant la délibération du 13 avril 2023 portant sur la procédure de déclaration de projet
- Le compte rendu de l'examen conjoint des personnes publiques associées du 16 octobre 2023
- Note présentation et rapport MEC
  - Note de présentation du projet et de son caractère d'intérêt général
  - Dossier de mise en compatibilité
- Le PADD – projet d'aménagement et de développement durable
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

# CHAPITRE 2 / PROCEDURE

## 2.1 Arrêté Municipal de mise à l'enquête

Par arrêté du 26 octobre 2023 la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges a prescrit l'Enquête Publique sur une procédure de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n°2 de Saint-Gaudens.

Les modalités d'enquête ont été fixées comme suit :

- Durée : 31 jours consécutifs, du mercredi 22 novembre 2023 9h au vendredi 22 décembre 2023 à 17h inclus à la mairie de Saint-Gaudens
- Mise à disposition en mairie du dossier d'enquête publique sous format papier, à la mairie et au siège de la communauté de communes
- Mise à disposition des documents sur le site internet de la communauté de communes (voir extrait de la page d'accueil ci-dessous)

The screenshot displays a website interface with a navigation menu at the top. The main content area is divided into two sections: 'Actualités' (News) and 'À lire' (Read). Under 'Actualités', there are four featured items: 'Nouveaux tarifs Ciné Lumière Boulogne-sur-Gesse' (Culture), 'Déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens' (Urbanisme), 'Permanences MSA' (Services à la population), and 'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain' (Urbanisme). Under 'À lire', there is a link to 'Enquête publique Site d'Encore' (Urbanisme) with a 'TÉLÉCHARGER' button.

- Mise à disposition d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côtés et paraphés pour y enregistrer les remarques et avis du public à la mairie de Saint-Gaudens et au siège de la communauté de communes
- Permanences du commissaire enquêteur :
  - Mercredi 22 novembre 2023 de 14h à 16h
  - Jeudi 14 décembre de 09h à 11h
  - Vendredi 22 décembre de 09h à 11h

## 2.2 Publicité et avis de l'enquête

### 2.2.1 Dans la presse

- 01 novembre 2023 La Dépêche du Midi – page 29
- 22 novembre 2023, La Dépêche du Midi – page 35
- Du 01 novembre au 07 novembre 2023, La Gazette du Comminges – page 20
- Du 22 novembre au 28 novembre 2023, La Gazette du Comminges – page 23

### 2.2.2 L'affichage



*Ci-dessus l'affichage disposé à l'entrée du site*

L'affichage a été prévu pour être disposé aux abords du site. Avant le démarrage de la permanence de l'enquête publique, j'ai demandé à faire un tour des affichages et j'ai pu me rendre compte de leur présence effective.

## 2.3 Déroulement de l'enquête

Le jeudi 26 octobre 2023, une visio-conférence a été organisée en présence de :

- MR BORTOLOTTI, Directeur général adjoint des services, Mairie de Saint-Gaudens
- Mme THAU – Commissaire enquêteur désignée par le tribunal administratif de Toulouse
- Au préalable, j'avais reçu le dossier par voie dématérialisée 2023 dans sa version finalisée pour l'enquête publique et j'ai ainsi pu poser toutes les questions souhaitées lors de cette entrevue (annexe 01).

Les thèmes abordés :

- Les pièces du dossier
- La communication auprès du public.
- La durée de l'enquête.

**Note commissaire enquêteur :**

- La salle d'enquête a été définie dans la mairie de Saint-Gaudens et un dossier public a été mis à disposition à la mairie ainsi qu'au siège de la communauté de communes.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles. Même si une autre enquête publique s'est déroulée pendant la même période, il n'y a pas eu de confusion (ce point a été abordé lors de l'organisation du déroulement de l'enquête publique).

Le dossier a été mis à disposition sur un ordinateur portable ainsi qu'au format papier.

Lors de la 1<sup>ère</sup> permanence, aucune personne ne s'est déplacée.

Lors de la 2<sup>ème</sup> permanence, aucune personne ne s'est déplacée.

Lors de la 3<sup>ème</sup> permanence et dernière permanence, aucune personne ne s'est déplacée.

## **2.4 Mise au point du rapport d'enquête**

Le dossier est clair et n'a pas fait l'objet de ma part de remarques ou d'observations particulières. Sur le fond, le représentant de l'autorité organisatrice a répondu à toutes mes questions.

J'ai envoyé le procès-verbal de synthèse à la mairie le 31 décembre 2023 (annexe 02). La Communauté de communes n'a pas fait de réponse.



# CHAPITRE 3 / BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

## 3.1 Les avis des personnes publiques associées

*Note du commissaire enquêteur : aucun courrier n'a été transmis par les PPA avant ou pendant l'enquête. Les avis sont basés sur le document de procès-verbal de la réunion d'examen conjoint PPA du 16 octobre 2023 joint au dossier d'enquête publique.*

La représentante de la Direction des Territoires 31 – DDT n'a pas formulé d'observation mais a rappelé que ce projet se situe en zone urbaine et répond aux objectifs de réduction de consommation foncière.

La représentante du Schéma de Cohérence Territoriale -SCoT indique qu'elle est favorable au projet de requalification de la friche mais soulève notamment la question du manque de schéma d'orientation et s'interroge sur la capacité en place de stationnement du projet. Elle soulève une question relative à la surface accordée aux commerces et leur nombre car cela n'est pas très clair dans le projet.

Le représentant du service départemental d'incendie et de secours – SDIS n'a pas fait de remarque sur le projet.

## 3.2 Inventaire des requêtes inscrites sur le registre et des notes, pièces et lettres remises au commissaire enquêteur

Aucune remarque n'a été notifiée par mail, courrier ou sur le registre.

*Note du commissaire enquêteur : le 06 décembre 2023 j'ai reçu un mail du service urbanisme de la communauté de communes m'informant qu'une personne avait envoyé un mail afin de savoir où consulter le dossier d'enquête publique.*

# CHAPITRE 4 / AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Note du commissaire enquêteur : mes questions et les réponses de la Communauté de Communes sont à retrouver en (annexe 01).

## 4.1 Sur le dossier présenté en enquête publique

Le dossier est clair et complet quant à la nature du projet qui est proposé. La synthèse de la réunion de concertation a complété le dossier. Cette réunion a permis que les riverains aient accès au dossier en amont de l'enquête publique, posent des questions et soient informés de l'enquête publique à venir. Sur le fond, le dossier comprend les éléments écrits et cartographiques justifiant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

La démarche est justifiée par :

- Le caractère d'intérêt général du projet : le site est l'ancienne clinique d'Encore qui n'est plus exploitée et qui connaît à terme le risque d'être démolie en raison de sa vétusté si aucun usage n'en ait fait à plus ou moins long terme
- La création de logements avec une mixité en termes d'accueil de population (âge, statut social...) sur un site existant
- La pluralité du programme avec la création de commerces de petite surface afin d'éviter de rester cohérent avec le développement commercial de Saint-Gaudens (proximité de moyenne surface, de petits commerces...)
- La réponse à une demande en logements pour les jeunes et les seniors notamment.
- La non-consommation d'espaces naturels ou agricoles car le site est déjà artificialisé et est en zone urbaine
- Le renforcement des espaces plantés ou de pleine terre par rapport à l'usage précédent du site par la création d'espaces jardins partagés ou d'un merlon paysager.

## 4.2 Sur les avis des PPA

### **Avis du commissaire enquêteur :**

*Je tiens à préciser qu'en dépit de l'absence de courrier émis avant ou pendant l'enquête, le compte-rendu de la réunion des PPA joint au dossier d'enquête publique m'a permis de prendre en compte les avis émis concernant notamment l'intérêt du projet de requalification d'une friche, la question du stationnement et du commerce en zone urbaine. L'intérêt général du projet a été mentionné notamment pour le côté vertueux de la requalification d'une friche urbaine. Aucun avis défavorable n'a été émis concernant la transformation du bâtiment en zone d'habitat et de commerce. Les seules remarques concernent des ajustements sur les thèmes du stationnement notamment pour les commerces afin que les surfaces proposées soient cohérentes entre la surface proposée et le calcul du nombre de stationnement d'après la surface plancher.*

### 4.3 Sur les requêtes individuelles

**Remarque du commissaire enquêteur : aucune remarque ou courrier n'a été transmis pendant la phase d'enquête publique.**

Néanmoins, j'ai pu constater dans le cadre du montage du dossier d'enquête publique et des réponses faites dans le cadre du bilan de la concertation, le soin apporté à l'intégration du projet dans le quartier par la prise en compte des éléments paysagers. Le projet dans son approche environnementale a fait un bilan précis des éléments paysagers à conserver ou à renforcer. Le principe de désartificialisation sur une surface représentant 10 % de l'unité foncière participe à une meilleure prise en compte de l'environnement dans un quartier à vocation d'habitat comprenant de nombreux espaces jardinés.

Le projet participe à l'entretien de la vie de quartier en évitant la dégradation d'un bâtiment qui sans entretien ou projet risque à terme d'engendrer des problèmes de nuisances visuelles par l'enfrichement des espaces, la dégradation des façades notamment alors que la valorisation paysagère du site est un point tenant à cœur aux riverains selon les remarques émises pendant la phase de concertation.

### 4.4 Sur les questions du commissaire enquêteur (annexe 02)

**Remarque du commissaire enquêteur :** lors de la réunion préparatoire, j'avais émis un certain nombre de questions auquel il m'a été répondu. Le projet vise à renforcer l'intégration du projet dans le quartier par un ensemble de dispositif en termes de diversité d'habitat (le programme intergénérationnel), une meilleure prise en compte de l'environnement avec la végétalisation des abords du projet. La création du merlon est une proposition visant à assurer une protection du projet vers la rue. J'estime que cette création de merlon peut à plus ou moins long terme constituer un risque de création d'une rupture visuelle entre le projet et le quartier environnant si aucune préconisation n'est indiquée dans le règlement. Le fait que la parcelle soit largement couverte par un parking bitumé a incité le projet à s'orienter vers une réutilisation d'une partie de l'existant afin d'éviter d'augmenter les surfaces en enrobé.

Dans le cadre du procès-verbal de synthèse, aucune remarque supplémentaire n'a été apportée.

## CHAPITRE 5 / CONCLUSIONS

L'objectif global rappelé dans l'intitulé de l'enquête est :

- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du plu de la commune de Saint-Gaudens

La publicité légale de cette enquête a été effectuée et l'affichage a été disposé dans deux points de la commune et même si l'affichage aurait pu être diffusé plus largement. J'ai effectué 3 permanences dans les locaux de la mairie de SAINT-GAUDENS.

Le dossier et le registre ont été mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et les outils mis à disposition du public étaient variés afin que ce dernier puisse s'exprimer. Aucune personne ne s'est déplacée ou exprimée dans le registre ou par courrier.

La commune a apporté des réponses à toutes mes questions.

Concernant les avantages et les inconvénients du contenu du dossier :

OBJECTIFS DE LA DECLARATION EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU DE SAINT-GAUDENS	
Les avantages de la déclaration	Les inconvénients de la déclaration
La requalification de la friche du site d'Encore	
La prise en compte de l'intégration paysagère du projet	Le risque que le merlon paysager crée une rupture visuelle avec le quartier à terme
Un programme de logements intergénérationnels	
La désartificialisation partielle du site sur une surface représentant 10% de l'unité foncière	
La possibilité d'installer des commerces de moins de 100m <sup>2</sup> afin de répondre à une demande locale et participer au dynamisme commercial voulu à l'échelle notamment des quartiers de Saint-Gaudens	Pas de réglementation claire sur le nombre de stationnement en secteur UBd concernant les commerces de moins de 100m <sup>2</sup>
<b>BILAN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- J'estime que la requalification du site de la clinique d'Encore remplit les conditions d'un projet d'intérêt général en proposant un programme intergénérationnel répondant aux besoins en matière d'accueil de population sur le territoire</li> <li>- Il permet de densifier la zone urbaine, de développer un projet de logement sans artificialisation de zone non bâtie</li> <li>- Le projet présenté s'adapte à la capacité de l'unité foncière en termes de bâtiment, de stationnement et de végétalisation.</li> </ul>	

Je donne donc à ce projet **un avis favorable assorti des réserves suivantes** :

- Ajouter dans le règlement de l'article 7 du règlement du PLU : un schéma de principe du merlon afin d'encadrer sa hauteur, sa végétalisation et participer à son intégration maximale dans le paysage
- Préciser le nombre de stationnement pour les commerces de moins de 100m<sup>2</sup> dans le secteur UBd afin d'éviter toute confusion



Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202412-DE



# ANNEXE 01

## SAINT6GAUDENS PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILIT2 N°2 DU PLU DE SAINT-GAUDENS

Compte REUNION EN VISIO-CONFERENCE : JEUDI 26 OCTOBRE à 14h et transmis à la mairie de SAINT-GAUDENS LE 02 novembre 2023 par Caroline THAU.

### Personnes présentes :

- MR BORTOLOTTI, Directeur général adjoint des services, Mairie de Saint-Gaudens
- Mme Caroline THAU (CT) – Commissaire enquêteur désignée par le tribunal administratif de Toulouse

### Objectif de la réunion :

- Répondre à mes questions concernant le projet d'enquête
- Organiser l'enquête publique : durée et permanence

### 1. Dossier administratif

#### 1.1 QUESTIONS SUR L'EXAMEN CONJOINT PPA DU 16 OCTOBRE 2023

##### Page 11

Qu'est-ce que le fond vert-axe3-recyclage de friche ?

##### Page 29

Ambiance de la concertation ? quel type de remarque ?

QUESTION OU REMARQUE	REPONSE de Mr Bortolotto
<p>CT : Ambiance de la concertation ? quel type de remarque ?</p> <p>CT : y'a-t-il des avis des PPA (personnes publiques associées ) dans le dossier ? Existe-t-il un compte-rendu de cette réunion ?</p>	<p>Les aides fonds verts sont des aides de l'Etat.La concertation s'est déroulée dans une ambiance générale de consensus, elle a permis de lever un certain nombre d'inquiétudes : la présence à venir d'un gardien pour sécuriser le site, un médiateur pour l'usage des parties communes, des jardins partagés y compris par les habitants du quartier, le caractère intergénérationnel du projet avec l'accueil d'étudiants, de seniors...</p> <p>Un exemplaire du compte rendu de la réunion PPA sera transmis au commissaire enquêteur ainsi que tout courrier qui sera reçu en cours d'enquête.</p> <p>Il n'y a pas de courriers de PPA à ce jour.</p>

#### 1.2. QUESTIONS SUR LE BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE DU 21/08 AU 21/09/2023

**Page 24**

Un habitant demande quelle est la surface des jardins ? qui va gérer cet espace ?

QUESTION OU REMARQUE	REPONSE de Mr Bortolotto
CT : est-ce qu'un merlon paysager est compatible avec une ouverture du projet vers la ville ?	L'objectif est de créer une protection de la vue vers la rue, la végétalisation du merlon sera là pour le côté esthétique.

**Page 24**

Un habitant interroge le porteur de projet sur les accès ?

QUESTION OU REMARQUE	REPONSE de Mr Bortolotto
CT : est-ce qu'un accès sous contrôle est compatible avec une insertion dans le quartier ?	Aujourd'hui, le site est clôturé, seul l'accès aux jardins et à la résidence seront ouverts. Le site ne sera pas autant ouvert que lors du fonctionnement de la polyclinique. Concernant les places de stationnement, la réflexion sur le parking visiteur est en cours et s'oriente plus vers la solution du parking existant en évitant d'ajouter des surfaces enrobées et d'utiliser au maximum les emplacements existants.

### 1.3. QUESTIONS SUR Engagement procédure mise en compatibilité 2 PLU St Gaudens du 13 avril 2023

Question générale La clinique d'Encore	
QUESTION OU REMARQUE	REPONSE de Mr Bortolotto
CT : Elle a été créée en 1992 et est à l'abandon depuis 2021 ? Pourquoi elle n'est plus utilisée ?	L'hôpital avait repris en location le bâtiment mais il y a eu une extension de l'hôpital qui a rapatrié tous ses services et le site d'Encore était donc vacant. Il y a eu des projets mais il fallait modifier le zonage et ils n'ont pas abouti.

## 2. Dossier technique

### 2.1. QUESTIONS SUR 1-Saint-Gaudens-DP2-Note\_Présentation\_PPA

**Page 11**

Dans le secteur UBd :

Sont autorisés les commerces dont la surface de vente devra être inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.



QUESTION OU REMARQUE	REPONSE de Mr Bortolotto
CT : est-ce que la création d'un pôle médical sera possible ? selon l'article 1, cela doit être autorisé dans l'article 2	Concernant la hauteur de 11m, elle a été proposée pour éviter de créer des problèmes lors de l'instruction du futur projet, le bâtiment actuel étant d'une hauteur d'environ 10.6m selon le terrain naturel. Un pôle de service est prévu, destiné aux services paramédicaux avec l'idée d'une possibilité d'accueil d'un commerce de proximité ayant une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> . Il existe déjà une moyenne surface commerciale à proximité. Ces activités sont incluses dans le règlement modifié.

## 2.2. QUESTIONS SUR REG\_ZNREG\_A0

Secteur UBd	
QUESTION OU REMARQUE	REPONSE de Mr Bortolotto
CT : Est-ce parce que le projet était avancé qu'il n'y a pas de schéma d'organisation de principe ou desserte avec les cheminements importants à prévoir ou conserver ?	La parcelle est unique et le projet bien avancé reprenant l'entrée sur le côté pour éviter l'accès direct depuis la route principale.

## 3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Remarque générale : Mr Bortolotto m'a indiqué que le projet de PLUi touche à sa fin et qu'une enquête publique est également programmée en fin d'année. Nous avons donc fait un point sur les dates afin d'éviter un risque de confusion dans les enquêtes ou qu'une permanence soit proposée aux mêmes dates.

**ENQUETE** : 22 novembre au 22 décembre 2023

**PERMANENCES** : sur le site de la salle du conseil municipal de la mairie de Saint-Gaudens

- mercredi 22 novembre : 14h-16h
- jeudi 14 décembre : 09h-11h
- vendredi 22 décembre 09h-11h

**VISITE DU SITE** : mercredi 22 novembre à 13h30

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202412-DE



# ANNEXE 02

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202412-DE



**ENQUETE PUBLIQUE : DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU  
DE LA COMMUNE DE SAINT-GAUDENS**

**OBJET : PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

A Madame Magali GASTO OUSTRIC, Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux  
Comminges

Toulouse, le 31 DECEMBRE 2023

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous remercie de m'adresser sous  
quinzaine vos remarques concernant l'enquête publique. Aucune remarque ni aucun courrier n'a été  
formulé pendant la durée de l'enquête.

Veillez agréer, Monsieur Le Président, mes salutations distinguées,

Caroline THAU, commissaire enquêteur